



VÄSTPORTEN

fastighetsförvaltning

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2019-07-01 – 2020-06-30

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRYSKIVLINGEN NR 3

ORGANISATIONSNUMMER: 764500-0675

Styrelsen för Brf Grynskvivlingen nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

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.

Årets resultat blev - 1897 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1437 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultat - 460 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Grynskvivlingen 3 i Borås stad. Byggnaderna innehåller 175 st bostadsrättslägenheter. Fastigheternas adress är Björkhemsgatan 1-25 i Borås. Föreningen har sitt säte i Borås. Föreningens bostadsrätter består totalt av 11 055,7 kvm bostäder. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalarea är 139 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 124 805 000 kr (föregående år 124 805 000 kr)
Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Älvsborg.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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>Hyresrätter</u> | <u>Lokaler</u> | <u>Garage</u> | <u>P-platser</u> |
|--------------------|----------------|---------------|------------------|
| | 5 | 39 | 64 |

Total bostadsarea 11 055,7 m²

Total lokalarea 139 m²

e

Föreningen har ingått följande avtal

Västporten Fastighetsförvaltning - Ekonomisk förvaltning
Västporten Fastighetsförvaltning - Fastighetsskötsel
Com Hem - Kabel TV
Alltele - Bredband
Borås Elnät/Bixia - El

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: Under verksamhetsåret har det löpande underhållet uppgått till 1021 tkr (fg år 3536 tkr) och de största posterna avser fasadmålning. Det planerade underhållet har uppgått till 2455 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov om 5001 tkr för de närmaste 10 åren. Den största planerade åtgärden under perioden avser takrenovering.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | 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 |
| Laddstolpar för elbilar | 2020 |

Planerat underhåll

| | |
|-----------------|-----------|
| Fasadrenovering | 2019-2020 |
| Lekplats | 2019-2020 |

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

| Ordinarie ledarmöter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|-----------------------------|----------------|---------------------------------------|
| Kent Eriksson | Ordförande | 2020 |
| Magnus Johansson | Ledamot | 2020 |
| Kent Hedberg | Ledamot | 2021 |
| Carl-Eric Johansson | Ledamot | 2020 |
| Ulf Strandberg | Ledamot | 2021 |

Styrelsesuppleanter

| | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|------------------|----------------|---------------------------------------|
| Annika Fält | Suppleant | 2020 |
| Martin Surtevall | Suppleant | 2020 |

l

Revisorer och övriga funktionärer

Revisorer

Anders Winther

Uppdrag

Godkänd revisor (Revisionsgruppen)

Revisorssuppleant

Rikard Johelid

Uppdrag

Auktoriserad revisor (Revisionsgruppen)

Förtroendevald revisor

Leif Dahl

Valberedning

Max Thörnqvist

Krister Herling

Firmateckning

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 204 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 214 personer.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2019/20 | 2018/19 | 2017/18 | 2016/17 | 2015/16 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 711 | 711 | 710 | 711 | 711 |
| Soliditet (%) | 7,4 | 10,0 | 13,0 | 10,0 | 10,0 |
| Likviditet (%) | 200,5 | 244,0 | 295,0 | 334,0 | 265,0 |
| Driftskostnader, kr/m ² | 735 | 782 | 532 | 410 | 338 |
| Ränta, kr/m ² | 117 | 119 | 115 | 84 | 86 |
| Lån, kr/m ² | 4 630 | 4 705 | 4 705 | 4 858 | 4 479 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

dk

Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Uppskriv- ningsfond | Reserv- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 237 400 | 3 464 865 | 35 108 | 4 381 982 | -1 892 897 | 6 226 458 |
| årsstämmobeslut | | | | -1 892 897 | 1 892 897 | 0 |
| Reservering underhållsfond | | 1 010 475 | | -1 010 475 | 0 | 0 |
| Ianspråktagande av | | -2 592 758 | | 2 592 758 | | 0 |
| Årets resultat | | | | | -1 897 351 | -1 897 351 |
| Belopp vid årets utgång | 237 400 | 1 882 582 | 35 108 | 4 071 368 | -1 897 351 | 4 329 107 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| balanserad vinst | 4 071 368 |
| årets förlust | -1 897 351 |
| | 2 174 017 |
| disponeras så att | |
| Avsättning till underhållsfond | -2 021 776 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 1 882 582 |
| i ny räkning överföres | 2 034 823 |

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

Resultaträkning

| | Not | 2019-07-01 -2020-06-30 | 2018-07-01 -2019-06-30 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 8 968 858 | 8 973 876 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 1 380 | 19 339 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 8 970 238 | 8 993 215 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -7 938 829 | -7 672 405 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -110 169 | -194 267 |
| Personalkostnader | 6 | -162 449 | -333 741 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 7 | -1 436 813 | -1 440 694 |
| Summa rörelsekostnader | | -9 648 260 | -9 641 107 |
| Rörelseresultat | | -678 022 | -647 892 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 8 | 1 172 | 1 979 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -1 220 501 | -1 246 984 |
| Summa finansiella poster | | -1 219 329 | -1 245 005 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 897 351 | -1 892 897 |
| Resultat före skatt | | -1 897 351 | -1 892 897 |
| Årets resultat | | -1 897 351 | -1 892 897 |

Balansräkning

Not 2020-06-30 2019-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|----|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | 10 | 49 888 300 | 51 155 326 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 11 | 25 571 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 49 913 871 | 51 155 326 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|----|-------------------|-------------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 12 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 50 913 871 | 52 155 326 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|----|----------------|----------------|
| Kundfordringar | 13 | 620 | 0 |
| Övriga fordringar | 14 | 45 594 | 49 323 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 301 310 | 277 472 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 347 524 | 326 795 |

Kassa och bank

| | | | |
|------------------------------------|----|------------------|------------------|
| Kassa och bank | 16 | 7 088 106 | 8 444 712 |
| Summa kassa och bank | | 7 088 106 | 8 444 712 |
| Summa omsättningstillgångar | | 7 435 630 | 8 771 507 |

SUMMA TILLGÅNGAR

58 349 501 **60 926 833** *ℓ*

Balansräkning

Not 2020-06-30 2019-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | | |
|----------------------------------|--|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser | | 237 400 | 237 400 |
| Reservfond | | 35 108 | 35 108 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 882 582 | 3 464 865 |
| Summa bundet eget kapital | | 2 155 090 | 3 737 373 |

Fritt eget kapital

| | | | |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | | 4 071 368 | 4 381 983 |
| Årets resultat | | -1 897 351 | -1 892 897 |
| Summa fritt eget kapital | | 2 174 017 | 2 489 086 |
| Summa eget kapital | | 4 329 107 | 6 226 459 |

Långfristiga skulder

| | | | |
|------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 17 | 50 311 196 | 51 073 642 |
| Summa långfristiga skulder | | 50 311 196 | 51 073 642 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|----|------------------|------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 17 | 822 551 | 882 656 |
| Leverantörsskulder | 18 | 1 737 554 | 1 596 912 |
| Övriga skulder | 19 | 3 768 | 15 989 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 | 1 145 325 | 1 131 175 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 709 198 | 3 626 732 |

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

58 349 501 60 926 833 *l*

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisning av intäkter

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|-------------------------|---------|
| Bostäder | 50 år |
| Fastighetsförbättringar | 5-50 år |
| Inventarier | 5-10 år |

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

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

Likviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Driftskostnader, kr/m²

Ränta, kr/m²

Lån, kr/m²

Beräknat på BOA 11055,7 m²

Not 2 Nettoomsättning

| | 2019-07-01 -2020-06-30 | 2018-07-01 -2019-06-30 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättningen per rörelsegren | | |
| Årsavgifter, bostäder | 7 861 908 | 7 861 908 |
| Tillvalsavgifter balkonger | 811 200 | 811 200 |
| Hyror, lokaler | 19 600 | 19 200 |
| Hyror, garage | 181 600 | 184 800 |
| Hyror, p-platser | 102 150 | 98 668 |
| Hyses- och avgiftsbortfall p-platser | -7 600 | -1 900 |
| | 8 968 858 | 8 973 876 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2019-07-01 -2020-06-30 | 2018-07-01 -2019-06-30 |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| Övriga intäkter | 1 380 | 19 339 |
| | 1 380 | 19 339 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2019-07-01 -2020-06-30 | 2018-07-01 -2019-06-30 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Underhåll | 2 454 585 | 2 592 758 |
| Reparationer | 1 020 620 | 716 173 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | 258 125 | 249 025 |
| Försäkringspremier | 88 016 | 81 556 |
| Kabel och digital-TV | 348 045 | 352 587 |
| Serviceavtal | 0 | 23 440 |
| Obligatoriska besiktningar | 0 | 76 538 |
| Bevakningskostnader | 5 004 | 8 855 |
| Förbrukningsinventarier | 2 173 | 4 272 |
| Vatten | 545 550 | 496 063 |
| Fastighetsel | 201 118 | 258 250 |
| Uppvärmning | 1 826 221 | 1 792 332 |
| Sophantering och återvinning | 305 307 | 293 593 |
| Förvaltningsarvode drift | 884 064 | 706 508 |
| Trädgårdsskötsel | 0 | 19 455 |
| | 7 938 828 | 7 672 405 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2019-07-01 -2020-06-30 | 2018-07-01 -2019-06-30 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | 0 | 144 514 |
| Arvode, yrkesrevisor | 28 833 | 19 493 |
| Övriga förvaltningskostnader | 21 283 | 13 352 |
| Telefon, internet, porto | 9 230 | 10 116 |
| Bankkostnader | 6 448 | 6 792 |
| Övriga kostnader | 44 375 | 0 |
| | 110 169 | 194 267 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2019-07-01 -2020-06-30 | 2018-07-01 -2019-06-30 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Löner till kollektivanställda | 13 440 | 46 632 |
| Styrelsearvoden | 19 521 | 63 222 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | 104 000 | 72 278 |
| Sammanträdesarvoden | 19 000 | 90 000 |
| Pensionskostnader | 200 | 200 |
| Sociala kostnader | 6 288 | 59 409 |
| | 162 449 | 333 741 |

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

| | 2019-07-01 -2020-06-30 | 2018-07-01 -2019-06-30 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Avskrivning Byggnader | 120 540 | 120 540 |
| Avskrivning om- och tillbyggnader | 1 311 152 | 1 320 154 |
| Avskrivningar inventarier | 5 121 | 0 |
| | 1 436 813 | 1 440 694 |

Not 8 Övriga räntetäckter och liknande poster

| | 2019-07-01 -2020-06-30 | 2018-07-01 -2019-06-30 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntetäckter från bankkonton | 1 172 | 1 757 |
| Räntetäckter kortfristiga fordringar | 0 | 222 |
| | 1 172 | 1 979 |

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

| | 2019-07-01 -2020-06-30 | 2018-07-01 -2019-06-30 |
|-----------------------|---------------------------|----------------------------|
| Övriga räntekostnader | 1 220 501 | 1 246 984 |
| | 1 220 501 | 1 246 984 <i>dt</i> |

Not 10 Byggnader och mark

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---|--------------------|--------------------|
| Byggnad | 6 027 000 | 6 027 000 |
| Mark | 15 012 825 | 15 012 825 |
| Tillkommande utgifter | 67 793 271 | 67 630 042 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 88 833 096 | 88 669 867 |
| Ingående avskrivningar Byggnad | -5 601 696 | -5 481 156 |
| Ingående avskrivningar Tillkommande utgifter | -31 912 845 | -30 592 691 |
| Årets avskrivningar Byggnad | -120 540 | -120 540 |
| Årets avskrivningar Tillkommande utgifter | -1 309 715 | -1 320 154 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -38 944 796 | -37 514 541 |
| Utgående redovisat värde | 49 888 300 | 51 155 326 |

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 206 686 | 206 686 |
| Inköp | 30 692 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 237 378 | 206 686 |
| Ingående avskrivningar | -206 686 | -206 686 |
| Årets avskrivningar | -5 121 | |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -211 807 | -206 686 |
| Utgående redovisat värde | 25 571 | 0 |

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---|------------------|------------------|
| 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 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---------------------------|------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordran | 620 | 0 |
| | 620 | 0 |

Not 14 Övriga fordringar

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|------------------|---------------|---------------|
| Skattefordringar | 39 249 | 48 349 |
| Skattekonto | 6 345 | 974 |
| | 45 594 | 49 323 |

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| ComHem | 35 971 | 35 470 |
| Länsförsäkringar | 16 298 | 14 853 |
| Västporten Fastighetsförvaltning A3 | 231 094 | 226 563 |
| Upplupna ränteinräkningar | 17 361 | |
| Upplupna ränteinräkningar | 586 | 586 |
| | 301 310 | 277 472 |

Not 16 Kassa och bank

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|-------------------|------------------|------------------|
| Handkassa | 2 060 | 2 060 |
| Bankmedel | 2 345 299 | 2 344 127 |
| Transaktionskonto | 4 740 747 | 6 098 526 |
| | 7 088 106 | 8 444 713 |

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

| Långgivare (Ränta bunden till) | Ränta % | Ing. skuld | Årets Amortering | Utg. skuld |
|-----------------------------------|------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| Swedbank Hypotek (Rörligt) | 1,64 | 1 918 002 | 83 392 | 1 834 610 |
| Swedbank Hypotek (2021-06-23) | 1,54 | 4 800 000 | 0 | 4 800 000 |
| Swedbank Hypotek (2027-10-25) | 2,63 | 10 460 010 | 180 345 | 10 279 665 |
| Swedbank Hypotek (2022-08-05) | 2,29 | 11 853 194 | 334 094 | 11 519 100 |
| Swedbank Hypotek (2027-03-25) | 2,53 | 22 925 092 | 224 720 | 22 700 372 |
| | | 51 956 298 | 822 551 | 51 133 747 |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 882 656 kr, varför den delen kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörsskulder

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--------------------|------------------|------------------|
| Leverantörsskulder | 1 737 554 | 1 596 912 |
| | 1 737 554 | 1 596 912 |

Not 19 Övriga skulder

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---------------|--------------|---------------|
| Personalskatt | 3 768 | 15 989 |
| | 3 768 | 15 989 |

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader | 211 854 | 148 706 |
| Upplupna elkostnader | 14 473 | 30 369 |
| Upplupna vattenavgifter | 46 152 | 43 165 |
| Upplupna värmekostnader | 70 827 | 75 697 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 24 059 | 23 695 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 94 551 | 146 106 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 683 408 | 663 438 |
| | 1 145 324 | 1 131 176 |

Not Ställda säkerheter

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|----------------------|-------------------|------------------------------|
| Fastighetsinteckning | 56 180 000 | 56 180 000 |
| | 56 180 000 | 56 180 000 <i>llc</i> |

Borås den 16/11-20




Kent Eriksson
Ordförande



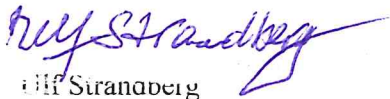
Carl-Eric Johansson



Kent Hedberg



Magnus Johansson



Oluf Strandberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/11-2020



Anders Winther
Godkänd revisor



Leif Dahl

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grynskvivlingen nr 3

Org.nr 764500-0675

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grynskvivlingen nr 3 för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

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 2020-06-30 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den godkände revisorns ansvar* samt *Den förtroende valda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den godkände revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god redovisningsred 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 revisionsred 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroende valda 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 Grynskvilingen nr 3 för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om 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 19 november 2020



Anders Winther
Godkänd revisor



Leif Dahl
Förtroendevald revisor