

Brf Ekkällan 3  
Org nr 769627-4641

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämman den 15 maj 2019 haft följande sammansättning:

		Vald till
Christine Ericsson	Ordförande	2020
Tomas Lindahl	Ledamot	2020
Kristina Nilsson	Ledamot	2021
Nils Dahlström	Ledamot	2021
Evert Käll	Ledamot	2021
Jonas Nygren	Ledamot	2020 - avflyttad
Sune Lindgren	Suppleant	2020
Marie Bruer	Suppleant	2020

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande möte efter stämman.

Till revisor för tiden intill nästa ordinarie stämma valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Västerås.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Erik Lagerqvist och Mikael Blomqvist.

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

Föreningsstämman reserverade 1,5 pBb (69 750 kr) i arvode till styrelsen.

#### Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheterna Elitsporten 1 och Elitsporten 3 i Linköpings kommun. På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fyra till fem våningar med totalt 70 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 6 166 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 68 parkeringsplatser varav 37 i garage, samt fyra MC-platser i garage. Värdeår 2015. I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete och övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter och sedan 1 september 2017 kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarnas bostadsrätter.

Alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Under räkenskapsåret har sju bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är delaktig i fem gemensamhetsanläggning GA1-5, där GA1 och GA3 delas med Elitsporten 2 (Brf Ekkällan), GA2 delas med Elitsporten 1 och Elitsporten 3 (endast Brf Ekkällan 3) och GA 4-5 delas med Elitsporten 2 och Elitsporten 4 (Brf Ekkällan och Brf Tinnebacksläge).



Gemensamhetsanläggningarna omfattar följande:

GA1 består av underjordiskt parkeringsgarage samt kör- och parkeringsytor i asfalt, nedfartsramp med väggar och tak samt köryta, ytterväggar, yttskikt på väggar, tak, pelare samt sluss mot trapphus, dörrar mot garage från trapphus, bjälklag under innergård till och med tätskikt och ovanliggande isolering, garageport med tillhörande tekniska funktioner, belysning och fläktar med tillhörande ledningar, singelränna för dränering och liknande installationer som krävs för garaget funktion, undermätare för elförsörjning.

Uthyrning av garage bedrivs som momspliktig verksamhet, vilket innebär att föreningen får tillbaka investeringsmoms för garaget.

GA2 består av innergård, cykelrum, undercentral och utvändiga ledningar, ledningar, fördröjningsmagasin.

GA3 består av grovsoprum och dagvattenledningar samt dagvattenbrunnar.

GA4 består av väg med tillhörande körbana, trottoar, belysning och tillhörande ledningar.

GA5 består av markparkering, träd med tillhörande skyddsanordningar, dagvattenmagasin och tillhörande ledningar.

Föreningen har avtal med MBF gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med FF Fastighetsservice AB gällande fastighetsskötsel och trappstädning.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Amorterat enligt plan 700 000 kr, dessutom extra amortering i samband med omsättning av lån 1 000 000 kr.
- Sänkta avgifter 5% från 1 januari 2020 (kommande räkenskapsår).
- Fortsatt utbyggnad av skalskydd: borttagning av nycklar i ytterskal, taggar från samtliga ytterdörrar + garage.
- För att sänka kostnaderna för medlemmar har föreningen från hösten 2019 gemensamt elavtal, där förbrukningen mäts per lägenhet och faktureras på månadsavi (i fakturerat belopp ingår även samtliga kostnader för nät och handel), besparingen för medlemmarna är de fasta kostnaderna.

#### FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	tkr	4 346	4 540	4 595
Resultat efter finansiella poster	tkr	311	564	677
Soliditet	%	75	74	73
Likviditet	%	243	194	195
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	588	619	619
Lån per kvm boarea	kr	9 011	9 287	9 644
Uppvärmningskostnad per kvm bostadsrätt	kr	47	53	50
Genomsnittlig skuldränta	%	1,47	1,49	1,39
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.				

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<u>Medlemsinsatser</u>				
	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	100 214 000	64 936 000	494 010	1 082 872	564 034
Reservering till underhållsfond			496 000	-496 000	
Balansering av fg års resultat				564 034	-564 034
Årets resultat					<u>310 990</u>
Belopp vid årets utgång	100 214 000	64 936 000	990 010	1 150 905	310 990

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 150 906
Årets resultat	<u>310 990</u>

Totalt 1 461 896

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond	496 000
Balanseras i ny räkning	<u>965 896</u>

Totalt 1 461 896

### *Föreningens ekonomiska ställning*

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, samt tilläggsupplysningar.

# **Resultaträkning**

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 345 727	4 540 485
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 345 727</b>	<b>4 540 485</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 379 493	-1 282 113
Övriga externa kostnader	4	-145 475	-169 900
Personalkostnader	5	-89 213	-88 847
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 594 650	-1 589 928
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 208 831</b>	<b>-3 130 788</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 136 896</b>	<b>1 409 697</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	13 249	10 573
Räntekostnader		-839 155	-856 236
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-825 906</b>	<b>-845 663</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>310 990</b>	<b>564 034</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>310 990</b>	<b>564 034</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		310 990	564 034
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-496 000	-496 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-185 010</b>	<b>68 034</b>

*Handwritten signature*

**Balansräkning**

Not

2019-12-31

2018-12-31

1

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

217 996 228

222 253 647

Fastighetsförbättringar

8

347 189

198 700

Inventarier, verktyg och installationer

9

6 780

13 560

Pågående nyanläggningar

10

69 963

0

*Summa materiella anläggningstillgångar*

218 420 160

222 465 907

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga fordringar

1 942 443

0

*Summa finansiella anläggningstillgångar*

1 942 443

0

**Summa anläggningstillgångar**

220 362 603

222 465 907

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

0

571

Klientmedel i SHB

3 014 063

2 736 510

Övriga fordringar

11

467 617

43 626

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

93 241

83 309

*Summa kortfristiga fordringar*

3 574 921

2 864 016

**Summa omsättningstillgångar**

3 574 921

2 864 016

**Summa tillgångar**

223 937 524

225 329 923



Brf Ekkällan 3  
769627-4641

7(13)

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

165 150 000

165 150 000

Fond för yttre underhåll

990 010

494 010

*Summa bundet eget kapital*

166 140 010

165 644 010

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 150 905

1 082 872

Årets resultat

310 990

564 034

*Summa fritt eget kapital*

1 461 895

1 646 906

**Summa eget kapital**

**167 601 905**

**167 290 916**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

54 862 500

56 562 500

**Summa långfristiga skulder**

**54 862 500**

**56 562 500**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12, 13

700 000

700 000

Leverantörsskulder

100 258

86 193

Skatteskulder

12 400

20 231

Övriga skulder

14

17 105

15 945

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

643 356

654 138

**Summa kortfristiga skulder**

**1 473 119**

**1 476 507**

**Summa eget kapital och skulder**

**223 937 524**

**225 329 923**



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2135)
Skalskydd (steg 1)	10 år	(t.o.m. år 2026)
Cykelställ	5 år	(t.o.m. år 2020)
Golvbeläggning	5 år	(t.o.m. år 2022)
Radionycklar	10 år	(t.o.m. år 2028)
Passersystem	10 år	(t.o.m. år 2028)
Skalskydd (steg 2)	10 år	(t.o.m. år 2028)

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Årsavgiften inkluderar det obligatoriska tillägget för triple play men inte varmvatten som debiteras utifrån faktisk förbrukning.

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	3 626 352	3 817 248
Vattenavgifter	79 038	81 614
Telefoni, bredband, TV	181 440	181 440
Hyror parkering	370 320	435 030
Elavgifter	39 999	0
Övriga hyresintäkter	16 800	16 200
Driftskostnadsbidrag	10 713	0
Övriga intäkter	28 385	18 503
Brutto	4 353 047	4 550 035
Hyresförluster vakanser parkering	-7 320	-9 550
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 345 727</b>	<b>4 540 485</b>





**Not 3 Driftskostnader**

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsskötsel	179 586	205 081
Reparationer, löpande underhåll	120 540	57 838
Elavgifter	268 673	192 006
Uppvärmning	291 289	325 807
Vatten och avlopp	117 397	118 871
Renhållning	105 745	103 871
Försäkringar	73 528	71 775
Avgift till gemensamhetsanläggning	11 089	0
Telefoni, bredband, TV	186 400	186 448
Övriga fastighetskostnader	3 236	1 387
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	22 010	19 030
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 379 493</b>	<b>1 282 114</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Övriga hyreskostnader	239	0
Förbrukningsinventarier	2 246	2 532
Kontorsmaterial	909	697
Kommunikation	5 514	4 838
Porto	360	360
Revision	12 700	12 400
Föreningsmöten	7 267	6 456
Ekonomisk och administrativ förvaltning	76 015	74 775
Övriga förvaltningskostnader	4 975	6 686
Konsultarvoden	25 000	42 500
Övriga externa tjänster	10 251	18 656
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>145 476</b>	<b>169 900</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Arvode styrelse	67 540	69 300
Arvode övrigt (medlemmar i arbetsgrupper)	2 250	0
Sociala kostnader	19 423	19 547
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b>89 213</b>	<b>88 847</b>

*[Handwritten signature]*

**Not 6 Finansiella intäkter**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	13 081	10 459
Övriga ränteintäkter	168	114
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>13 249</u></b>	<b><u>10 573</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	186 373 516	186 373 516
Förändring (investeringsmoms)	-2 719 421	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 654 095	186 373 516
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 246 353	-3 693 240
Årets avskrivningar (sjunkit pga inv. moms)	-1 537 998	-1 553 113
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 784 351	-5 246 353
Utgående planenligt värde	<u>176 869 744</u>	<u>181 127 163</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	41 126 484	41 126 484
Utgående planenligt värde	41 126 484	41 126 484
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>217 996 228</u></b>	<b><u>222 253 647</u></b>

**Taxeringsvärdets fördelning**

Taxeringsvärde byggnad	106 201 000	89 903 000
Taxeringsvärde mark	46 000 000	24 200 000
	<u>152 201 000</u>	<u>114 103 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	150 000 000	112 200 000
Lokaler	2 201 000	1 903 000
	<u>152 201 000</u>	<u>114 103 000</u>



**Not 8 Fastighetsförbättringar**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	248 375	196 400
Årets anskaffningar - Radionycklar, Passersystem, Skalskydd (steg 2) / (Golvbeläggning)	198 361	51 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	446 736	248 375
Ingående ackumulerade avskrivningar	-49 675	-19 640
Årets avskrivningar	-49 872	-30 035
Utgående ackumulerade avskrivningar	-99 547	-49 675
<b>Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar</b>	<b><u>347 189</u></b>	<b><u>198 700</u></b>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	33 900	33 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 900	33 900
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 340	-13 560
Årets avskrivningar	-6 780	-6 780
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 120	-20 340
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>6 780</u></b>	<b><u>13 560</u></b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
- Inköp - Elmätare	69 963	0
Utgående anskaffningsvärden	69 963	0
Redovisat värde	<u>69 963</u>	<u>0</u>

*JS*

**Not 11 Övriga fordringar**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattekontot	0	9 940
Gemensamma kostnader GA	5 685	0
Övrig fordran andelshavare (efterdebitering)	300	0
Fordran andelshavare (IMD el)	39 999	0
Fordran andelshavare (IMD vatten)	33 145	33 686
Fordran Skatteverket (investeringsmoms)	388 489	0
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>467 618</u></b>	<b><u>43 626</u></b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	0,97	2024-06-19	8 370 500
Swedbank Hypotek	1,91	2020-06-17	9 783 000
Swedbank Hypotek	1,42	2023-06-21	8 784 000
Swedbank Hypotek	1,55	2021-03-25	9 137 500
Swedbank Hypotek	1,54	2022-02-25	9 325 000
Swedbank Hypotek	1,45	2020-02-25	10 162 500
Summa:			55 562 500
Avgår kortfristig del			-700 000
Summa skulder till kreditinstitut			54 862 500
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			52 062 500

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	62 350 000	62 350 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b><u>62 350 000</u></b>	<b><u>62 350 000</u></b>


*ff*

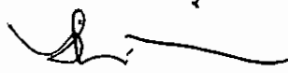
Not 14      Övriga skulder


	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Moms	15 945	15 945
Skulder till MBF	1 160	0
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>17 105</u></b>	<b><u>15 945</u></b>


Linköping 2020-03-02

  
Christine Ericsson  
Ordförande

  
Tomas Lindahl  
Ledamot

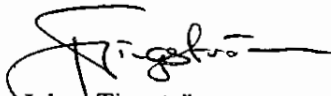
  
Kristina Nilsson  
Ledamot

  
Nils Dahlström  
Ledamot

  
Evert Käll  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-06.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Johan Tingström  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekkällan 3, org.nr 769627-4641

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekkällan 3 för år 2019.

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 31 december 2019 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## 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 Bostadsrättsföreningen Ekkällan 3 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 vi 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 vår 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 underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 6 mars 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johan Tingström', written over a horizontal line.

Johan Tingström  
Auktoriserad revisor