

**Brf Ekkällan 3**  
**Org nr 769627-4641**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

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 25 juni 2020 haft följande sammansättning:

		Vald till
Christine Ericsson	Ordförande	2022
Tomas Lindahl	Ledamot	2022
Kristina Nilsson	Ledamot	2021
Nils Dahlström	Ledamot	2021
Evert Käll	Ledamot	2021
Sune Lindgren	Suppleant	2021
Mikael Blomqvist	Suppleant	2021

Styrelsen har under året hållit 11 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 Meldina Daging och Björn Helander.

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

Föreningsstämman reserverade 1,5 pBb (70 950 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 elva 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).

85

Gemensamhetsanläggningarna omfattar följande:

GA1 består av underjordiskt parkeringsgarage samt kör- och parkeringsytor i asfalt, nedfartsramp med väggar och tak samt köryta, ytterväggar, ytskickt på väggar, tak, pelare samt sluss mot trapphus, dörrar mot garage från trapphus, bjälklag under innergård till och med tätskickt 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

- Amortering enligt plan 700 000 kr, dessutom extra amortering i samband med omsättning av lån 1 000 000 kr
- Oförändrade avgifter från 1 januari 2021 (kommande räkenskapsår)

#### FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	tkr	4 238	4 346	4 540	4 595
Resultat efter finansiella poster	tkr	80	311	564	677
Soliditet	%	75	75	74	73
Likviditet	%	260	243	194	195
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	559	588	619	619
Lån per kvm boarea	kr	8 735	9 011	9 287	9 644
Uppvärmningskostnad per kvm bostadsrätt	kr	40	47	53	50
Genomsnittlig skuldränta	%	1,37	1,47	1,49	1,39

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

85

## 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	990 010	1 150 905	310 990
Reservering till underhållsfond			496 000	-496 000	
Balansering av fg års resultat				310 990	-310 990
Årets resultat					80 200
Belopp vid årets utgång	100 214 000	64 936 000	1 486 010	965 895	80 200

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	965 895
Årets resultat	80 200

Totalt 1 046 095

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond	496 080
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	550 015

Totalt 1 046 095

### *Föreningens ekonomiska ställning*

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

85

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 237 631	4 345 727
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 237 631</b>	<b>4 345 727</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 598 460	-1 379 493
Övriga externa kostnader	4	-134 171	-145 475
Personalkostnader	5	-89 126	-89 213
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 610 396	-1 594 650
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 432 153</b>	<b>-3 208 831</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>805 478</b>	<b>1 136 896</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	13 164	13 249
Räntekostnader		-738 442	-839 155
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-725 278</b>	<b>-825 906</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>80 200</b>	<b>310 990</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>80 200</b>	<b>310 990</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		80 200	310 990
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-496 080	-496 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-415 880</b>	<b>-185 010</b>

5

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Tillgångar</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	216 458 230	217 996 228
Fastighetsförbättringar	8	439 034	347 189
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	6 780
Pågående nyanläggningar	10	0	69 963
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>216 897 264</u>	<u>218 420 160</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		1 553 954	1 942 443
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 553 954</u>	<u>1 942 443</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>218 451 218</b>	<b>220 362 603</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2	0
Klientmedel i SHB		3 285 172	3 014 063
Övriga fordringar	11	496 986	467 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		111 318	93 241
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 893 478</u>	<u>3 574 921</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 893 478</b>	<b>3 574 921</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>222 344 696</b>	<b>223 937 524</b>

*Handwritten signature*

# **Balansräkning**

Not

2020-12-31

2019-12-31

## **Eget kapital och skulder**

### **Eget kapital**

#### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

165 150 000

165 150 000

1 486 010

990 010

*Summa bundet eget kapital*

166 636 010

166 140 010

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

Årets resultat

965 895

1 150 905

80 200

310 990

*Summa fritt eget kapital*

1 046 095

1 461 895

**Summa eget kapital**

**167 682 105**

**167 601 905**

### **Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

12, 13

44 225 000

35 167 000

**Summa långfristiga skulder**

**44 225 000**

**35 167 000**

### **Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12, 13

14

9 637 500

20 395 500

150 544

100 258

2 992

12 400

16 537

17 105

630 018

643 356

**Summa kortfristiga skulder**

**10 437 591**

**21 168 619**

**Summa eget kapital och skulder**

**222 344 696**

**223 937 524**

5

## 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)
Elmätare	10 år	(t.o.m. år 2029)

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

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

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till låneskuld.

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	3 445 068	3 626 352
Vattenavgifter	66 063	79 038
Telefoni, bredband, TV	181 440	181 440
Hyror parkering	370 320	370 320
Elavgifter	137 508	39 999
Övriga hyresintäkter	20 200	16 800
Driftskostnadsbidrag	7 153	10 713
Övriga intäkter	14 778	28 385
Brutto	4 242 530	4 353 047
Hyresförluster vakanser parkering	-4 900	-7 320
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 237 630</b>	<b>4 345 727</b>





**Not 3 Driftskostnader**

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Fastighetsskötsel	220 782	179 586
Reparationer, löpande underhåll	188 797	120 540
Elavgifter	393 238	268 673
Uppvärmning	245 091	291 289
Vatten och avlopp	127 621	117 397
Renhållning	114 364	105 745
Försäkringar	75 790	73 528
Avgift till gemensamhetsanläggning	11 163	11 089
Telefoni, bredband, TV	187 591	186 400
Övriga fastighetskostnader	12 013	3 236
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	22 010	22 010
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 598 460</b>	<b>1 379 493</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Övriga hyreskostnader	0	239
Förbrukningsinventarier	6 186	2 246
Kontorsmaterial	0	909
Kommunikation	5 692	5 514
Porto	220	360
Revision	15 200	12 700
Föreningsmöten	5 595	7 267
Ekonomisk och administrativ förvaltning	75 989	76 015
Övriga förvaltningskostnader	14 715	4 975
Konsultarvoden	0	25 000
Övriga externa tjänster	10 574	10 251
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>134 171</b>	<b>145 476</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Arvode styrelse	72 150	67 540
Arvode övrigt (medlemmar i arbetsgrupper)	0	2 250
Sociala kostnader	16 950	19 423
Kostnadsersättning	26	0
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b>89 126</b>	<b>89 213</b>

*JS*

**Not 6 Finansiella intäkter**

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	13 137	13 081
Övriga ränteintäkter	27	168
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>13 164</b>	<b>13 249</b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	183 654 095	186 373 516
Förändring (investeringsmoms)	0	-2 719 421
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 654 095	183 654 095
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 784 351	-5 246 353
Årets avskrivningar (sjunkit pga inv. moms)	-1 537 998	-1 537 998
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 322 349	-6 784 351
Utgående planenligt värde	175 331 746	176 869 744
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>216 458 230</b>	<b>217 996 228</b>

**Taxeringsvärdets fördelning**

Taxeringsvärde byggnad	106 201 000	106 201 000
Taxeringsvärde mark	46 000 000	46 000 000
	152 201 000	152 201 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	150 000 000	150 000 000
Lokaler	2 201 000	2 201 000
	152 201 000	152 201 000

8

**Not 8 Fastighetsförbättringar**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	446 736	248 375
Årets anskaffningar - Elmätare/Radionycklar, Passersystem, Skalskydd (steg 2)	157 463	198 361
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	604 199	446 736
Ingående ackumulerade avskrivningar	-99 547	-49 675
Årets avskrivningar	-65 618	-49 872
Utgående ackumulerade avskrivningar	-165 165	-99 547
<b>Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar</b>	<b><u>439 034</u></b>	<b><u>347 189</u></b>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	33 900	33 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 900	33 900
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 120	-20 340
Årets avskrivningar	-6 780	-6 780
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 900	-27 120
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>6 780</u></b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	69 963	0
- Inköp - Elmätare	87 500	69 963
- Omklassificeringar - Elmätare	-157 463	0
Utgående anskaffningsvärden	0	69 963
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>69 963</u>



**Not 11 Övriga fordringar**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	13	0
Gemensamma kostnader GA	15 838	5 685
Övrig fordran andelshavare (efterdebitering)	200	300
Fordran andelshavare (IMD el)	62 786	39 999
Fordran andelshavare (IMD vatten)	29 661	33 145
Fordran Skatteverket (investeringsmoms)	388 489	388 489
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>496 987</u></b>	<b><u>467 618</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	8 270 500
Swedbank Hypotek	1,05	2025-02-25	9 012 500
Swedbank Hypotek	1,42	2023-06-21	8 684 000
Swedbank Hypotek	1,55	2021-03-26	9 037 500
Swedbank Hypotek	1,54	2022-02-25	9 175 000
Swedbank Hypotek	1,15	2026-06-17	9 683 000
Summa skulder till kreditinstitut			53 862 500
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-700 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-8 937 500
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			44 225 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			50 362 500

Styrelsen avser att omsätta det lån som förfaller till betalning nästkommende räkenskapsår.

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</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>


8

Not 14 Övriga skulder


	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Moms	14 075	15 945
Övriga kortfristiga skulder	1 283	0
Skulder till MBF	1 180	1 160
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>16 538</u></b>	<b><u>17 105</u></b>

Linköping 2021 - 04 - 15

  
Christine Ericsson  
Ordförande

  
Kristina Nilsson  
Ledamot

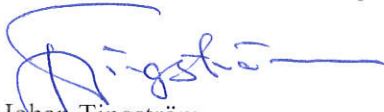
  
Evert Käll  
Ledamot

  
Tomas Lindahl  
Ledamot

  
Nils Dahlström  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 19.

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 2020.

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 2020 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. 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 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 2020 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 19 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Johan Tingström'.

Johan Tingström

Auktoriserad revisor