

Brf Ekkällan 3
Org nr 769627-4641

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

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 20 maj 2021 haft följande sammansättning:

		Vald till
Christine Ericsson	Ordförande	2022
Tomas Lindahl	Ledamot	2022
Kristina Nilsson	Ledamot	2023
Nils Dahlström	Ledamot	2023
Evert Käll	Ledamot	2022
Mikael Blomqvist	Ledamot	2023
Sune Lindgren	Suppleant	2022
Johan Andersson	Suppleant	2022

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

Därtill har föreningen haft en extra föreningsstämma den 28 oktober 2022 angående solceller samt en extra föreningsstämma den 2 december 2022 angående ladduttag.

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 (71 400 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 m². 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).

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 000kr. Ingen extra amortering har gjorts med tanke på de kommande stora investeringarna.
- Oförändrade avgifter från 1 januari 2022 (kommande räkenskapsår)
- Genomgång av innergården för att få en på sikt mer hållbar växtlighet, då vissa träd växer fel och kan skada bl.a. fasad. Tuktning av befintliga träd och några träd har bytts ut mot mer lågväxande buskar.
- Extra stämma 28/10-21 om installation av Solceller på tak. Stämman röstade enhälligt ja till styrelsens förslag.
- Extra stämma 2/12-21 om installation av ladduttag för elbil/laddhybrid. Stämman röstade enhälligt ja till styrelsens förslag.
- Installation av solceller startar i januari år 2022 och finansieras med befintlig kassa.
- Installation av ladduttag planeras att starta under kvartal 1 år 2022 på samtliga garageplatser och finansieras med befintlig kassa. Ansökt om statligt bidrag för detta - har blivit beviljade max 50% bidrag för installationen.

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	tkr	4 256	4 238	4 346	4 540
Resultat efter finansiella poster	tkr	-73	80	311	564
Soliditet	%	76	75	75	74
Likviditet	%	268	260	243	194
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	559	559	588	619
Lån per kvm boarea	kr	8 622	8 735	9 011	9 287
Uppvärmningskostnad per kvm bostadsrätt	kr	50	40	47	53
Genomsnittlig skuldränta	%	1,24	1,37	1,47	1,49

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<u>Medlemsinsatser</u>				
	Inbetalda <u>insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Belopp vid årets ingång	100 214 000	64 936 000	1 486 010	965 895	80 200
Reservering till underhållsfond			496 080	-496 080	
Balansering av fg års resultat				80 200	-80 200
Årets resultat					<u>-73 241</u>
Belopp vid årets utgång	100 214 000	64 936 000	1 982 090	550 015	-73 241

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	550 015
Årets resultat	<u>-73 241</u>

Totalt	476 774
--------	---------

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond	496 080
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-100 944
Balanseras i ny räkning	<u>81 638</u>

Totalt	476 774
--------	---------

Föreningens ekonomiska ställning

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 255 566	4 237 631
Summa rörelseintäkter		4 255 566	4 237 631
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 697 944	-1 598 460
Periodiskt underhåll	4	-100 944	0
Övriga externa kostnader	5	-201 030	-134 171
Personalkostnader	6	-88 764	-89 126
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 603 616	-1 610 396
Summa rörelsekostnader		-3 692 298	-3 432 153
Rörelseresultat		563 268	805 478
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	23 865	13 164
Räntekostnader		-660 374	-738 442
Summa finansiella poster		-636 509	-725 278
Resultat efter finansiella poster		-73 241	80 200
Årets resultat		-73 241	80 200
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-73 241	80 200
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		100 944	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-496 080	-496 080
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-468 377	-415 880

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	214 920 232	216 458 230
Fastighetsförbättringar	9	373 416	439 034
Pågående nyanläggningar	10	536 130	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>215 829 778</u>	<u>216 897 264</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		1 165 465	1 553 954
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 165 465</u>	<u>1 553 954</u>
Summa anläggningstillgångar		216 995 243	218 451 218
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	2
Klientmedel i SHB		4 246 438	3 285 172
Övriga fordringar	11	558 978	496 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 079	111 318
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>4 908 495</u>	<u>3 893 478</u>
Summa omsättningstillgångar		4 908 495	3 893 478
Summa tillgångar		221 903 738	222 344 696

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		165 150 000	165 150 000
Fond för yttre underhåll		1 982 090	1 486 010
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>167 132 090</i>	<i>166 636 010</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		550 015	965 895
Årets resultat		-73 241	80 200
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>476 774</i>	<i>1 046 095</i>
Summa eget kapital		167 608 864	167 682 105
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	43 587 500	44 225 000
Summa långfristiga skulder		43 587 500	44 225 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	9 575 000	9 637 500
Leverantörsskulder		523 274	150 544
Skatteskulder		1 583	2 992
Övriga skulder	14	875	16 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		606 642	630 018
Summa kortfristiga skulder		10 707 374	10 437 591
Summa eget kapital och skulder		221 903 738	222 344 696

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

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter bostäder	3 445 068	3 445 068
Vattenavgifter	75 942	66 063
Telefoni, bredband, TV	181 440	181 440
Hyror parkering	370 320	370 320
Elavgifter	140 606	137 508
Övriga hyresintäkter	40 200	20 200
Driftskostnadsbidrag	5 877	7 153
Övriga intäkter	1 980	14 778
Återförda reserveringar	-428	0
Brutto	4 261 005	4 242 530
Hyresförluster vakanser parkering	-5 440	-4 900
Summa nettoomsättning	4 255 565	4 237 630

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Fastighetsskötsel	235 671	220 782
Reparationer, löpande underhåll	240 097	188 797
Elavgifter	360 371	393 238
Uppvärmning	311 025	245 091
Vatten och avlopp	129 276	127 621
Renhållning	118 869	114 364
Försäkringar	81 590	75 790
Avgift till gemensamhetsanläggning	11 485	11 163
Telefoni, bredband, TV	185 001	187 591
Övriga fastighetskostnader	2 549	12 013
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	22 010	22 010
Summa driftskostnader	1 697 944	1 598 460

Not 4 Periodiskt underhåll

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Frekvensomriktare	45 944	0
OVK obligatorisk ventilationskontroll	55 000	0
Summa periodiskt underhåll	100 944	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Förbrukningsinventarier	7 672	6 186
Kontorsmaterial	423	0
Kommunikation	6 093	5 692
Porto	120	220
Revision	14 700	15 200
Föreningsmöten	8 773	5 595
Ekonomisk och administrativ förvaltning	79 170	75 989
Övriga förvaltningskostnader	15 396	14 715
Konsultarvoden	20 937	0
Övriga externa tjänster	47 746	10 574
Summa övriga externa kostnader	201 030	134 171

Not 6 Personalkostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Arvode styrelse	71 830	72 150
Sociala kostnader	16 934	16 950
Kostnadsersättning	0	26
Summa arvoden, personalkostnader	<u>88 764</u>	<u>89 126</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	23 805	13 137
Övriga ränteintäkter	60	27
Summa finansiella intäkter	<u>23 865</u>	<u>13 164</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	183 654 095	183 654 095
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 654 095	183 654 095
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 322 349	-6 784 351
Årets avskrivningar	-1 537 998	-1 537 998
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 860 347	-8 322 349
Utgående planenligt värde	<u>173 793 748</u>	<u>175 331 746</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	41 126 484	41 126 484
Utgående planenligt värde	41 126 484	41 126 484
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>214 920 232</u>	<u>216 458 230</u>

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad	106 201 000	106 201 000
Taxeringsvärde mark	46 000 000	46 000 000
	<hr/>	<hr/>
	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
	<hr/>	<hr/>
	152 201 000	152 201 000

Not 9 Fastighetsförbättringar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	604 199	446 736
Årets anskaffningar - Elmätare/Radionycklar, Passersystem, Skalskydd (steg 2)	0	157 463
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	604 199	604 199
Ingående ackumulerade avskrivningar	-165 165	-99 547
Årets avskrivningar	-65 618	-65 618
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-230 783	-165 165
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>373 416</u>	<u>439 034</u>

Not 10 Pågående nyanläggningar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	0	69 963
- Inköp - solcellsanläggning	204 075	0
- Inköp - laddstationer	332 055	0
- Inköp - elmätare	0	87 500
- Omklassificeringar - Elmätare	0	-157 463
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	536 130	0
Redovisat värde	<u>536 130</u>	<u>0</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Skattekontot	13	13
Gemensamma kostnader GA	7 351	15 838
Övrig fordran andelshavare (efterdebitering)	2 550	200
Fordran andelshavare (IMD el)	59 308	62 786
Fordran andelshavare (IMD vatten)	30 431	29 661
Skattefordringar (moms)	70 526	0
Fordran Skatteverket (investeringsmoms)	388 489	388 489
Fordran medlemmar Brf Ekkällan (uthyrning)	250	0
Fordran MBF kravavgift	60	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>558 978</u>	<u>496 987</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</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	8 170 500
Swedbank Hypotek	1,05	2025-02-25	8 862 500
Swedbank Hypotek	1,42	2023-06-21	8 584 000
Swedbank Hypotek	1,15	2027-03-25	8 937 500
Swedbank Hypotek	1,54	2022-02-25	9 025 000
Swedbank Hypotek	1,15	2026-06-17	9 583 000
Summa skulder till kreditinstitut			53 162 500
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			-8 875 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			43 587 500
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			49 662 500

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

Not 13 Ställda säkerheter

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	62 350 000	62 350 000
Summa ställda säkerheter	<u>62 350 000</u>	<u>62 350 000</u>

Not 14 Övriga skulder

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Moms	0	14 075
Övriga kortfristiga skulder	875	1 283
Skulder till MBF	0	1 180
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>875</u>	<u>16 538</u>

Linköping den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Christine Ericsson
Ordförande

Tomas Lindahl
Ledamot

Kristina Nilsson
Ledamot

Nils Dahlström
Ledamot

Evert Käll
Ledamot

Mikael Blomqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Deltagare

KRISTINA NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kristina Nilsson

Kristina Nilsson
ki.ni@telia.com

2022-04-12 11:36:59 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

CHRISTINE ERICSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Christine Maria Linnéa Ericsson

Christine Ericsson
stineericsson@hotmail.com

2022-04-12 13:24:54 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

EVERT KÄLL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: EVERT KÄLL

Evert Käll
evert.kall@gmail.com

2022-04-12 15:01:32 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

TOMAS LINDAHL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Tomas Lindahl

Tomas Lindahl
tomas.1.lindahl@telia.com

2022-04-12 15:25:15 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

NILS DAHLSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Nils Dahlström

Nils Dahlström
nilsdahlstrom013@gmail.com

2022-04-13 08:26:07 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIKAEL BLOMQVIST

Mikael Blomqvist

mikael.blomqvist@elektromontage.se

2022-04-13 09:54:00 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN TINGSTRÖM

Johan Tingström

johan.tingstroem@pwc.com

2022-04-14 13:18:51 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

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 2021.

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 2021 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 2021 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Deltagare

JOHAN TINGSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-14 13:17:44 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN TINGSTRÖM

Datum

Johan Tingström

johan.tingstroem@pwc.com

Leveranskanal: E-post