

Brf Ekkällan 3
Org nr 769627-4641

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen för Brf Ekkällan 3 får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2016 t.o.m. 31 december 2016, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år för Brf Ekkällan 2 respektive gamla Brf Ekkällan 3.

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. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Linköpings kommun.

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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete och gemensamhetslokal/övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns också cykelrum, barnvagnsrum, städrum och fastighets- och rullstolsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med Elitsporten 2 (Brf Ekkällan). Gemensamhetsanläggningen omfattar kör- och gångytor, parkeringsytor, planteringar, underjordiskt garage, belysning, cykelrum, undercentral, dagvattenledning med brunnar, fördröjningsmagasin, lekplats samt eventuellt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Entreprenören ansvarar för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagandet av gemensamhetsanläggningen mot en ersättning om 140 000 kr per år inkl. moms i enlighet med köpekontraktet.

Väsentliga servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende spillvattenledning, sopbehållare och elledning för motorvärmare till förmån för fastigheten Elitsporten 2 (Brf Ekkällan).

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2016 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 649 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheter till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheterna direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheterna inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2015 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheterna har åsatts värdeår 2015.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trappstädning, snöröjning av tak och skärmtak och hisservice. Avtalet gäller till den 30 juni 2017.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 72 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gällde till den 31 december 2016. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2017 är MBF.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fusion

Efter enhälliga beslut i respektive förening beslutades under våren 2016 att Brf Ekkällan 2 och Brf Ekkällan 3 skulle fusioneras. Fusionen verkställdes den 15 augusti genom absorbering av Brf Ekkällan 2 i Brf Ekkällan 3. Vid en extrastämma den 8 september valdes en ny styrelse för den nya Brf Ekkällan 3. Som följd av fusionen har styrelsen beslutat att justera ned avgiften för Triple play för boende i den tidigare Brf Ekkällan 3 så att alla medlemmars avgift från 1 januari 2017 är 216 kr per månad.

Föreningens ekonomi

Under året har föreningen amorterat 1 475 000 kronor (375 000 kr, 212 500 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer tio.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har sju (tre, en) bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har inrett cykelrummet med nya cykelställ.

Planerad verksamhet för kommande år

Styrelsen har påbörjat en översyn av föreningens avtal som följd av fusionen. Arbetet beräknas klart under 2017.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 120 (62, 60).

Styrelse

Styrelsen i gamla Brf Ekkällan 2 har efter föreningsstämman den 15 mars 2016 haft följande sammansättning:

Tomas Lindahl	Ledamot	Ordförande
Malin Anderberg	Ledamot	
Christine Ericsson	Ledamot	
Mazen Majdalani	Ledamot	
Joanna Kvist	Ledamot	
Maurice Said	Suppleant	
Erik Lagerqvist	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Anton Berggren ur styrelsen. Ulf Hageström Svensson har agerat adjungerad till styrelsen under 2016.

Styrelsen i gamla Brf Ekkällan 3 har efter föreningsstämman den 16 mars 2016 haft följande sammansättning:

Sune Lindgren	Ledamot	Ordförande
Emilia Byström	Ledamot	
Nils Dahlström	Ledamot	
Kristina Nilsson	Ledamot	
Evert Käll	Ledamot	
Linda Borger	Suppleant	
Nicolas Blomgren Facchin	Suppleant	
Jimmy Wärn	Suppleant	

Ulf Hageström Svensson har agerat adjungerad till styrelsen under 2016.

Styrelsen i nya Brf Ekkällan 3 har efter föreningsstämman den 8 september 2016 haft följande sammansättning:

Christine Ericsson	Ledamot	Ordförande
Tomas Lindahl	Ledamot	
Kristina Nilsson	Ledamot	
Nils Dahlström	Ledamot	
Emilia Byström	Ledamot	
Evert Käll	Ledamot	
Mazen Majdalani	Suppleant	
Jimmy Wärn	Suppleant	
Sune Lindgren	Suppleant	

Ulf Hageström Svensson har agerat adjungerad till styrelsen under 2016.

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

Styrelsen har under året hållit 21 (tio, tio) protokollförda sammanträden. Under året har extra föreningsstämmor hållits den 27 april 2016 där det beslutades att verkställa fusionen mellan Brf Ekkällan 2 och Brf Ekkällan 3 samt den 8 september 2016 där styrelse för den nya fusionerade föreningen valdes. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Deloitte AB	Ordinarie
Huvudansvarig Elisabeth Hallström	

Deloitte AB	Suppleant
-------------	-----------

E

Valberedning
Mikael Blomqvist
Erik Lagerqvist

Sammanställande

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 13 juli 2016.

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2016</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	521
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>1 553</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	2 074
Årets amorteringar tkr	<u>-1 475</u>
Årets likviditetsförändring tkr	-599

Nyckeltal

		<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	4 578
Resultat efter finansiella poster	tkr	521
Soliditet	%	73
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	36 549
Lån per kvm boarea	kr	9 777
Genomsnittlig skuldränta	%	1,31
Fastighetens belåningsgrad	%	26,75

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

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	50 103 000	31 772 000	0	0	121 500
Förändring pga fusion	50 111 000	33 164 000	78 900	178 515	
Disposition av föregående års resultat			45 150	76 350	-121 500
Årets resultat					<u>521 362</u>
Belopp vid årets utgång	100 214 000	64 936 000	124 050	254 865	521 362

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	254 865
Årets resultat	<u>521 362</u>

Totalt 776 227

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond	184 980
Balanseras i ny räkning	<u>591 247</u>

Totalt 776 227

Föreningens ekonomiska ställning

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	4 577 588	1 061 515
Summa rörelseintäkter		4 577 588	1 061 515
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 291 370	-282 699
Övriga externa kostnader	5	-232 953	-247 561
Personalkostnader	6	-170 676	-7 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 559 893	-189 542
Summa rörelsekostnader		-3 254 892	-727 302
Rörelseresultat		1 322 696	334 213
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 040	606
Räntekostnader		-803 374	-213 319
Summa finansiella poster		-801 334	-212 713
Resultat efter finansiella poster		521 362	121 500
Årets resultat		521 362	121 500

Resultaträkningen för 2016 speglar det sammanslagna resultatet för de fusionerade föreningarna, Brf Ekkällan 2 och Brf Ekkällan 3.

Resultaträkningen för 2015 speglar perioden från månadsskiftet efter godkänd slutbesiktning till bokslutsdagen, dvs. från 1 juli 2015 till 31 december 2015 avseende gamla Brf Ekkällan 3.

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	225 359 873	112 310 458
Inventarier, verktyg och installationer	9	27 120	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>225 386 993</u>	<u>112 310 458</u>
Summa anläggningstillgångar		225 386 993	112 310 458
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra fordringar		1 000	250
Övriga fordringar	10	1 799 844	767 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 698	11 228
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 842 542</u>	<u>778 924</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	18 654
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>0</u>	<u>18 654</u>
Summa omsättningstillgångar		1 842 542	797 578
Summa tillgångar		227 229 535	113 108 036

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		165 150 000	81 875 000
Fond för yttre underhåll		124 050	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>165 274 050</u>	<u>81 875 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		254 865	0
Årets resultat		521 362	121 500
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>776 227</u>	<u>121 500</u>
Summa eget kapital		166 050 277	81 996 500
		—	—
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	59 087 500	29 562 500
Summa långfristiga skulder		59 087 500	29 562 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 200 000	850 000
Leverantörsskulder		66 308	322 842
Skatteskulder		128 630	0
Övriga skulder	13	7 377	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		689 443	376 194
Summa kortfristiga skulder		2 091 758	1 549 036
Summa eget kapital och skulder		227 229 535	113 108 036

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen har ansett att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har de senaste offentliggjorda statistiska uppgifterna använts.

Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Cykelställ	5 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Fusion

Den 15 augusti 2016 har Brf Ekkällan 2 (769626-4360) fusionerats med Brf Ekkällan 3 genom absorption. I Brf Ekkällan 3:s resultaträkning för 2016 ingår 1 644 tkr i nettoomsättning och 211 tkr i rörelseresultatet, som hänförs till Brf Ekkällan 2:s resultaträkning för tiden före fusionen. Värdet på tillgångar och skulder som övertogs av Brf Ekkällan 3 var, vid tidpunkten för fusionen, enligt följande:

Anläggningstillgångar	114 105 688
Omsättningstillgångar	633 925
Skulder	-30 996 218
Netto	<u>83 743 395</u>

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 817 248	940 392
Vattenavgifter	81 297	17 858
Telefoni, bredband, TV	183 120	44 402
Hyror parkering	453 300	111 600
Övriga hyresintäkter	10 323	5 600
Driftskostnadsbidrag	7 157	0
Övriga intäkter	33 850	1 000
Återförda reserveringar	12 918	0
Brutto	<u>4 599 213</u>	<u>1 120 852</u>
Hyresförluster vakanser bostäder	0	-39 272
Hyresförluster vakanser parkering	-21 625	-20 065
Summa nettoomsättning	<u>4 577 588</u>	<u>1 061 515</u>

Not 4 Driftskostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Fastighetsskötsel	121 392	31 163
Reparationer, löpande underhåll	39 024	5 489
Elavgifter	223 729	42 436
Uppvärmning	310 939	71 618
Vatten och avlopp	105 969	22 339
Renhållning	102 500	23 437
Försäkringar	40 985	5 584
Avgift till gemensamhetsanläggning	140 000	35 000
Telefoni, bredband, TV	182 102	45 633
Övriga fastighetskostnader	5 700	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	19 030	0
Summa driftskostnader	<u>1 291 370</u>	<u>282 699</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Entreprenören enligt avtal	0	198 073
Förbrukningsinventarier	299	14 620
Kontorsmaterial	4 125	0
Kommunikation	3 648	0
Porto	332	0
Revision	22 750	6 000
Föreningsmöten	15 143	665
Ekonomisk och administrativ förvaltning	100 624	25 000
Övriga förvaltningskostnader	4 600	900
Konsultarvoden	72 220	0
Övriga externa kostnader	9 212	2 303
Summa övriga externa kostnader	<u>232 953</u>	<u>247 561</u>

Not 6 Personalkostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Arvode styrelse	126 226	7 500
Arvode övrigt	3 126	0
Sociala kostnader	41 324	0
Summa arvoden, personalkostnader	<u>170 676</u>	<u>7 500</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 730	606
Övriga ränteintäkter	310	0
Summa finansiella intäkter	2 040	606

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	90 980 260	0
Förändring pga fusion	95 393 256	0
Omklassificering	0	90 980 260
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186 373 516	90 980 260
Ingående ackumulerade avskrivningar	-189 542	0
Förändring pga fusion	-397 472	0
Årets avskrivningar	-1 553 113	-189 542
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 140 127	-189 542
Utgående planenligt värde	184 233 389	90 790 718
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	21 519 740	0
Förändring pga fusion	19 606 744	0
Omklassificering	0	21 519 740
Utgående planenligt värde	41 126 484	21 519 740
Utgående planenligt värde byggnader och mark	225 359 873	112 310 458
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad	64 903 000	0
Taxeringsvärde mark	24 200 000	0
	89 103 000	0
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	87 200 000	0
Lokaler	1 903 000	0
	89 103 000	0

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Årets anskaffningar	33 900	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 900	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-6 780	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 780	0
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>27 120</u>	<u>0</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Skattekontot	109 895	0
Fordran Brf Ekkällan	7 281	0
Upplupna vattenavgifter	32 315	18 912
Fordran Entreprenör	0	3 165
Övriga kortfristiga fordringar	14 804	2 500
Klientmedelskonto MBF	1 635 549	742 869
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 799 844</u>	<u>767 446</u>

Not 11 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	1,03	2017-03-23	9 562 500
Swedbank Hypotek	1,15	2018-02-22	10 275 000
Swedbank Hypotek	1,34	2018-06-19	10 084 000
Swedbank Hypotek	1,04	2019-06-19	9 670 500
Swedbank Hypotek	1,45	2020-02-24	10 612 500
Swedbank Hypotek	1,91	2020-06-16	10 083 000
Summa:			60 287 500
Avgår kortfristig del			-1 200 000
Summa skulder till kreditinstitut			59 087 500
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			54 287 500

Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	62 350 000	30 625 000
Summa ställda säkerheter	62 350 000	30 625 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Skulder till anställda	280	0
Skuld entreprenörer	7 097	0
Summa övriga kortfristiga skulder	7 377	0

Linköping 2017 - 03 - 06



Christine Ericsson
Ordförande



Emilia Byström



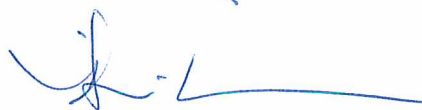
Nils Dahlström



Evert Käll



Tomas Lindahl



Kristina Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - 03 - 12

Deloitte AB



Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekkällan 3 för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 2016 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 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 på fel.

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 på fel, 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 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 vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 de 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 Brf Ekkällan 3 för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 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.

Östersund den 12 mars 2017

Deloitte AB



Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor