

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

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2023**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

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 maj 2023 haft följande sammansättning:

		Vald till
Christine Ericsson	Ordförande	2024
Tomas Lindahl	Ledamot	2024
Kristina Nilsson	Ledamot	2025
Nils Dahlström	Ledamot	2025
Mikael Blomqvist	Ledamot	2025
Göran Unosson	Suppleant	2024
Johan Hugo	Suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte efter stämman. Därtill har styrelsen hållit planeringsmöte med trädgårdsgruppen och valberedningen. Den 19 juni 2023 hölls en extra föreningsstämma i syfte att ta det andra beslutet om ändring av stadgar. Det första beslutet togs på ordinarie föreningsstämma. På båda stämmorna bifölls stadgeförslaget.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-07-06.  
Styrelsen har sitt säte i Linköping.

Till revisor för tiden intill nästa ordinarie stämma valdes Ernst & Young AB.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Moa Edvardsson och Sune Lindgren.

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

Föreningsstämman reserverade 1,5 pBb (78 750 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. Taxerad LOA ca. 1 120 m<sup>2</sup>. 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 tio bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan, som löper t.o.m. år 2071.

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 Tinnebäcksläge).

Gemensamhetsanläggningarna omfattar följande:

GA1 består av underjordiskt parkeringsgarage samt kör- och parkeringsytor i asfalt, nedfartsramp med väggar och tak samt köryta, ytterväggar, ytskikt 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 Tesåb AB gällande fastighetsskötsel och trappstädning.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Amortering enligt plan 700 000kr. Extra amortering 1,5 miljoner har gjorts.
- I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om enhöjning av årsavgiften med 6 procent fr.o.m. 2024-01-01.
- Uppdatering av föreningens underhållsplan och omläggning till ny programvara för enklare och kvalitetssäkrad kontroll och uppföljning.
- Nytt avtal för Teknisk förvaltning har startat den 1 januari 2023.
- Nytt avtal för GA utemiljö tillsammans med Brf Ekkällan och Brf Tinnerbäcks läge, tecknat med Tesåb.
- Visst byte av el armatur till Led (byts vartefter som till led).
- Uppdatering av nödbelysning armaturer i källarplan.
- Besiktning av samtliga lägenheter har utförts av styrelsen under hösten 2023.
- Ökade omkostnader för juristkonsultation, temperaturmätning, utredning elkapacitet samt handläggningsavgifter, utifrån enskild anmälan. Ärendet avvisat av Hyresnämnden och avslutat hos kommunen, utan vidare åtgärder för föreningen.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

## FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	4 589 630	4 263 928	4 255 566	4 237 630
Resultat efter finansiella poster	kr	-112 209	-117 497	-73 241	80 200
Soliditet	%	77	76	76	75
Likviditet	%	234	273	268	260
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	581	559	559	559
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	666			
Skuldsättning per kvm	kr	6 761	7 063	7 297	7 393
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	7 989	8 346	8 622	8 735
Energikostnad per kvm	kr	137	101	110	105
Räntekänslighet (grundavgift)	%	13,7	14,9	15,4	15,6
Räntekänslighet (total avgift)	%	12,0			
Sparande per kvm	kr	220	234	224	232
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	87,18			
Genomsnittlig skuldränta	%	1,46	1,25	1,24	1,37

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

### Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Föreningens kassaflöde har varit negativt under året (-126 106 kr), men det beror på att, utöver den löpande amorteringen enligt plan (700 tkr), har en extraamortering på 1 500 tkr gjorts på föreningens lån. Styrelsen har arbetat med att utföra extraamorteringar när utrymme finns för att sänka föreningens låneskuld och därmed även räntekostnader.

Under året har delvis det periodiska underhållet (51 451 kr) och delar av konsultkostnaderna (52 869 kr) tillfälligt påverkat resultatet negativt.

Föreningens skuldsättning är på en rimlig nivå.

Framtida låneomsättningar kommer att påverka föreningens räntekostnader, se not Skulder till kreditinstitut.

Utiifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

### Medlemsinsatser

	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	2 377 226	81 638	-117 497
Reservering till underhållsfond			496 080	-496 080	
Anspråkstagande av yttre fond			-145 425	145 425	
Balansering av fg års resultat				-117 497	117 497
Årets resultat					-112 209
Belopp vid årets utgång	100 214 000	64 936 000	2 727 881	-386 514	-112 209

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-386 514
Årets resultat	-112 209
	<u>-498 723</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	496 080
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-51 451
I ny räkning balanseras	-943 352
	<u>-498 723</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-112 209
Dispositioner	-444 629
Årets resultat efter dispositioner	<u>-556 838</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	3 172 510
---	-----------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	4 589 629	4 263 928
Övriga rörelseintäkter		119 703	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 709 332</b>	<b>4 263 928</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 054 123	-1 646 232
Periodiskt underhåll	5	-51 451	-145 425
Övriga externa kostnader	6	-291 121	-191 371
Personalkostnader	7	-101 354	-91 693
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 663 303	-1 673 698
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 161 352</b>	<b>-3 748 419</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>547 980</b>	<b>515 509</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	58 075	10 977
Räntekostnader		-718 264	-643 983
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-660 189</b>	<b>-633 006</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-112 209</b>	<b>-117 497</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-112 209</b>	<b>-117 497</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-112 209	-117 497
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		51 451	145 425
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-496 080	-496 080
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-556 838</b>	<b>-468 152</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

1, 2

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

211 844 236

213 382 234

Fastighetsförbättringar

10

1 574 543

1 699 847

*Summa materiella anläggningstillgångar*

213 418 779

215 082 081

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

11

388 487

776 976

*Summa finansiella anläggningstillgångar*

388 487

776 976

**Summa anläggningstillgångar**

**213 807 266**

**215 859 057**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

120

2 000

Klientmedel i SHB

3 186 674

3 312 780

Övriga fordringar

12

561 923

487 022

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

108 520

99 213

*Summa kortfristiga fordringar*

3 857 237

3 901 015

**Summa omsättningstillgångar**

**3 857 237**

**3 901 015**

**Summa tillgångar**

**217 664 503**

**219 760 072**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		165 150 000	165 150 000
Fond för yttre underhåll		2 727 881	2 377 226
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>167 877 881</i>	<i>167 527 226</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-386 514	81 638
Årets resultat		-112 209	-117 497
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-498 723</i>	<i>-35 859</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>167 379 158</b>	<b>167 491 367</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	40 692 000	42 200 000
Övriga långfristiga skulder	15	70 725	76 618
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>40 762 725</b>	<b>42 276 618</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	8 570 500	9 262 500
Leverantörsskulder		165 751	93 859
Övriga skulder	16	21 772	24 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		764 597	611 492
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 522 620</b>	<b>9 992 087</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>217 664 503</b>	<b>219 760 072</b>



## Kassaflödesanalys

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 547 980 515 509

### Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 663 303 1 673 698

Erhållen ränta 58 075 10 977

Erlagd ränta -718 264 -643 983

**Kassaflöde från den löpande verksamheten 1 551 094 1 556 201**

Ökning/minskning av kundfordringar 2 000 -2 000

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -84 329 75 822

Ökning/minskning av leverantörsskulder 71 892 -429 415

Ökning/minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder 150 642 26 628

**Kassaflöde från den löpande verksamheten 1 691 299 1 227 236**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar 0 -926 002

Ökning/minskning långfristiga fordringar - investeringsmoms 388 489 388 489

Ökning/minskning långfristiga skulder -5 894 76 618

- avtal Brf Ekkällan

**Kassaflöde från investeringsverksamheten 382 595 -460 895**

### Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -2 200 000 -1 700 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten -2 200 000 -1 700 000**

**Årets kassaflöde -126 106 -933 659**

**Likvida medel vid årets början 3 312 780 4 246 438**

**Likvida medel vid årets slut 3 186 674 3 312 780**

## 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)
Laddstationer	15 år	(t.o.m. år 2036)
Solcellsanläggning	25 år	(t.o.m. år 2046)

#### 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).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till låneskuld.

*Kassaflöde*

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

**Not 2            Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

- Planering för förnygring/förbättring av innergårdsmiljö under 2024.
- Förändrade avgifter med 6 procents ökning från 1 januari 2024 har verkställts.
- I övrig har inga väsentliga händelser skett efter räkenskapsårets utgång.

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 3            Nettoomsättning**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 582 864	3 445 068
Vattenavgifter	109 882	81 594
Elavgifter	269 891	125 811
Avgifter fär telefoni, bredband, TV	181 440	181 440
Hyror parkering	370 320	370 320
Övriga hyresintäkter	39 700	30 900
Driftskostnadsbidrag	10 626	5 998
Övrig momspliktig intäkt	6 171	18 619
Övriga intäkter	28 836	9 914
Brutto	4 599 730	4 269 664
Hyresförluster vakanser parkering	-10 100	-5 735
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 589 630</b>	<b>4 263 929</b>

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, kabel-tv, bredband, telefoni för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för varmvatten och el debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för kabel-tv, bredband, telefoni debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

**Not 4 Driftskostnader**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel	355 877	221 216
Reparationer, löpande underhåll	219 651	220 098
Elavgifter	517 973	286 729
Uppvärmning	359 500	324 581
Vatten och avlopp	120 484	123 415
Renhållning	127 755	128 641
Försäkringar	99 566	91 074
Avgift till gemensamhetsanläggning	12 276	11 727
Telefoni, bredband, TV	189 296	188 851
Övriga fastighetskostnader	31 846	29 999
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	19 900	19 900
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 054 124</b>	<b>1 646 231</b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nödbelysningsarmaturer	40 091	0
Trapphusbelysning, Batterigatan 11	11 360	0
Uppgradering hiss	0	48 750
Byte armaturer	0	61 850
Spolning stammar	0	34 825
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b>51 451</b>	<b>145 425</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hyra av lokal	2 845	0
Övriga hyreskostnader	0	299
Förbrukningsinventarier	5 791	2 813
Kontorsmaterial	3 265	591
Kommunikation	6 050	5 474
Porto	450	260
Revision	30 000	16 600
Föreningsmöten	9 399	12 197
Ekonomisk och administrativ förvaltning	84 465	83 340
Övriga förvaltningskostnader	43 795	17 180
Konsultarvoden	53 744	5 000
Övriga externa tjänster	51 317	47 617
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>291 121</b>	<b>191 371</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	78 750	73 500
Sociala kostnader	22 604	18 193
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>101 354</u></b>	<b><u>91 693</u></b>

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	57 601	10 840
Övriga ränteintäkter	474	137
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>58 075</u></b>	<b><u>10 977</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Byggnader</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	183 654 095	183 654 095
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 654 095	183 654 095
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 398 345	-9 860 347
Årets avskrivningar	-1 537 998	-1 537 998
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 936 343	-11 398 345
Utgående planenligt värde	<u>170 717 752</u>	<u>172 255 750</u>
<b>Mark</b>		
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>211 844 236</u></b>	<b><u>213 382 234</u></b>

2023-12-31

2022-12-31

**Taxeringsvärdets fördelning**

Taxeringsvärde byggnad

144 990 000

144 990 000

Taxeringsvärde mark

46 000 000

46 000 000

190 990 000

190 990 000

Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder

189 000 000

189 000 000

Lokaler

1 990 000

1 990 000

190 990 000

190 990 000

**Not 10 Fastighetsförbättringar**

2023-12-31

2022-12-31

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden

2 066 331

604 199

Årets anskaffningar/Omklassificering

Solsellcanläggning/Laddstationer

0

1 462 132

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

2 066 331

2 066 331

Ingående ackumulerade avskrivningar

-366 483

-230 783

Årets avskrivningar

-125 305

-135 700

Utgående ackumulerade avskrivningar

-491 788

-366 483

**Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar**

1 574 543

1 699 848

**Not 11 Andra långfristiga fordringar**

2023-12-31

2022-12-31

Ingående anskaffningsvärden

776 976

1 165 465

- Avgående fordringar (investeringsmoms)

-388 489

-388 489

Utgående anskaffningsvärden

388 487

776 976

Redovisat värde

388 487

776 976

**Not 12      Övriga fordringar**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	2 070	15
Gemensamma kostnader GA	18 865	11 102
Fordran andelshavare (IMD el)	94 185	51 715
Fordran andelshavare (IMD vatten)	43 160	31 126
Skattefordringar (moms)	2 287	2 286
Fordran Skatteverket (investeringsmoms)	388 489	388 489
Fordran MBF kravavgift	0	60
Fordran Charge Node (el laddstationer)	12 867	2 229
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>561 923</u></b>	<b><u>487 022</u></b>

**Not 13      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	2024-06-18	7 970 500
Swedbank Hypotek	4,00	2029-06-16	6 884 000
Swedbank Hypotek	1,05	2025-02-24	8 562 500
Swedbank Hypotek	1,15	2027-03-24	8 737 500
Swedbank Hypotek	1,74	2028-02-24	7 725 000
Swedbank Hypotek	1,15	2026-06-16	9 383 000
Summa skulder till kreditinstitut			49 262 500
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			-7 870 500
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			40 692 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			45 762 500

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

**Not 14      Ställda säkerheter**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</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>

**Not 15      Övriga långfristiga skulder**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående skuld	76 618	0
- Tillkommande skuld - Brf Ekkällan (elförsörjning)	0	88 406
- Avgående skulder	0	-5 894
- Omklassificeringar kortfristig del	-5 894	-5 894
	<hr/>	<hr/>
Utgående skuld	<u>70 724</u>	<u>76 618</u>

**Not 16      Övriga skulder**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Moms	15 878	17 142
Övriga kortfristiga skulder	5 894	5 894
Skulder till MBF	0	1 200
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>21 772</u></b>	<b><u>24 236</u></b>

Linköping den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Christine Ericsson  
Ordförande

Tomas Lindahl  
Ledamot

Kristina Nilsson  
Ledamot

Nils Dahlström  
Ledamot

Mikael Blomqvist  
Ledamot

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

Ernst & Young AB

Emil Nilsson  
Auktoriserad revisor



# Deltagare

## KRISTINA NILSSON Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kristina Birgitta Nilsson

Kristina Nilsson

2024-04-16 18:46:18 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 213.97.78.84

## CHRISTINE ERISSON Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Christine Maria Linnéa Ericsson

Christine Erisson

2024-04-16 20:20:11 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 81.234.153.101

## MIKAEL BLOMQVIST Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIKAEL BLOMQVIST

Mikael Blomqvist

2024-04-16 16:14:55 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 213.66.32.115

## TOMAS LINDAHL Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Tomas Lindahl

Tomas Lindahl

2024-04-16 16:53:23 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 81.234.153.49

## NILS DAHLSTRÖM Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Nils Fredrik Dahlström

Nils Dahlström

2024-04-16 20:23:52 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 78.73.232.149

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>		<i>2024-04-18 14:03:04 UTC</i>	
Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL NILSSON		Datum	
Emil Nilsson		Leveranskanal: E-post IP-adress: 147.161.188.100	

## 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 år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 24 april 2023 med omodifierat uttalande i *Rapport om årsredovisningen*.

#### 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 att 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 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 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 av Brf Ekkällan 3 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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
- 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Emil Nilsson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**EMIL NILSSON** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-04-18 14:03:49 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL NILSSON

Datum

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.100