

Brf Ekkällan 3
Org nr 769627-4641

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 23 maj 2024 haft följande sammansättning:

		Vald till
Christine Ericsson	Ordförande	2026
Tomas Lindahl	Ledamot	2026
Kristina Nilsson	Ledamot	2025
Nils Dahlström	Ledamot	2025
Mikael Blomqvist	Ledamot	2025
Göran Unosson	Suppleant	2025
Johan Hugo	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit tretton protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte efter stämman. Därtill har styrelsen hållit planeringsmöte med trädgårdsgruppen och valberedningen.

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 Gabriel Edvardsson.

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

Föreningsstämman reserverade 1,5 pBb (85 950 kr) i arvode till styrelsen.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheterna Elitsporten 1 och Elitsporten 3 i Linköpings kommun. På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fyra till fem våningar med totalt 70 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 6 166 m². Föreningen disponerar över 68 parkeringsplatser varav 37 i garage, samt fyra MC-platser i garage. Taxerad LOA ca. 1 120 m². 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 fyra bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2071. För att ta hänsyn till en långsiktighet på 50 år har resterande års underhållsbehov uppskattats. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 118 879 920 kr under kommande 50 år, summerat med hänsyn tagen till en antagen inflation.

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.

Fastigheten Elitsporten 6 i Linköpings kommun är upplåten för gemensamhetsanläggningarna Elitsporten ga:4 och ga:5, som förvaltas genom delägarförvaltning. Fastigheten utgörs i huvudsak av markparkering, väg med tillhörande körbana, trottoar, belysning med tillhörande ledningar samt träd med tillhörande skyddsanordningar och ledningar.

Föreningen äger, förutom fastigheterna Elitsporten 1 och Elitsporten 3, även hälften (½) av fastigheten Elitsporten 6 i Linköpings kommun. Fastigheten Elitsporten 6 är enligt detaljplanen kvartersgata som inte får bebyggas. Taxeringsvärdet för Elitsporten 6 är 0 kr.

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 en höjning av årsavgiften med 2,5 procent fr.o.m. 2025-01-01.
- Uppdatering av föreningens underhållsplan
- Visst byte av el armatur till Led (byts vartefter som till led).
- Markarbete med beskärning av träd på innergård (två st träd borttagna för att förbättra boendemiljön och tillväxt av gräsmatta samt tujahäck)
- Markarbete med beskärning av träd på gemensamhetsmark
- Förnyelse avtal med Kone Hissar med ökad service/tillgänglighet till samma pris
- Byte av varmvattenmätare i samtliga lägenheter för säkrare mätning
- Införskaffande av en hjärtstartare placerad i garage
- Installation av personskyddsautomatik (vid störning prioriteras kritisk elförsörjning, tex portar)
- Tvätt av fasadvägg och hussockel

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

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	4 797 207	4 589 630	4 263 928	4 255 566
Resultat efter finansiella poster	kr	-329 441	-112 209	-117 497	-73 241
Soliditet	%	78	77	76	76
Likviditet	%	206	234	273	268
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	616	581	559	559
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	700	666		
Skuldsättning per kvm	kr	6 459	6 761	7 063	7 297
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	7 633	7 989	8 346	8 622
Energikostnad per kvm	kr	127	137	101	110
Räntekänslighet (grundavgift)	%	12,4	13,7	14,9	15,4
Räntekänslighet (total avgift)	%	10,9	12,0		
Sparande per kvm	kr	215	220	234	224
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	89,96	87,18		
Genomsnittlig skuldränta	%	1,83	1,46	1,25	1,24

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 en hållbar ekonomi 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.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan.

Föreningens kassaflöde har varit negativt under året (-535 151 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 (232 865 kr) tillfälligt påverkat resultatet negativt.

Föreningens skuldsättning är på en rimlig nivå.

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

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser). Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Framtida avgiftshöjningar kan 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	2 727 881	-386 514	-112 209
Reservering till underhållsfond			496 080	-496 080	
Ianspråkstagande av yttre fond			-51 451	51 451	
Balansering av fg års resultat				-112 209	112 209
Årets resultat					-329 441
Belopp vid årets utgång	100 214 000	64 936 000	3 172 510	-943 352	-329 441

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-943 352
Årets resultat	-329 441
	<u>-1 272 793</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	1 406 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-232 865
I ny räkning balanseras	-2 445 928
	<u>-1 272 793</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-329 441
Dispositioner	-1 173 135
Årets resultat efter dispositioner	<u>-1 502 576</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	4 345 645
---	-----------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	4 797 206	4 589 629
Övriga rörelseintäkter		3 770	119 703
Summa rörelseintäkter		4 800 976	4 709 332
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 056 152	-2 054 123
Periodiskt underhåll	5	-232 865	-51 451
Övriga externa kostnader	6	-236 933	-291 121
Personalkostnader	7	-144 328	-101 354
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 665 253	-1 663 303
Summa rörelsekostnader		-4 335 531	-4 161 352
Rörelseresultat		465 445	547 980
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	67 610	58 075
Räntekostnader		-862 496	-718 264
Summa finansiella poster		-794 886	-660 189
Resultat efter finansiella poster		-329 441	-112 209
Årets resultat		-329 441	-112 209
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-329 441	-112 209
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		232 865	51 451
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-1 406 000	-496 080
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-1 502 576	-556 838

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	210 306 238	211 844 236
Fastighetsförbättringar	10	1 449 238	1 574 543
Inventarier, verktyg och installationer	11	17 552	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>211 773 028</u>	<u>213 418 779</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	12	0	388 487
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>0</u>	<u>388 487</u>
Summa anläggningstillgångar		211 773 028	213 807 266
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	120
Klientmedel i SHB		2 651 522	3 186 674
Övriga fordringar	13	571 327	561 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		96 423	108 520
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 319 272</u>	<u>3 857 237</u>
Summa omsättningstillgångar		3 319 272	3 857 237
Summa tillgångar		215 092 300	217 664 503

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		165 150 000	165 150 000
Fond för yttre underhåll		3 172 510	2 727 881
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>168 322 510</i>	<i>167 877 881</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-943 352	-386 514
Årets resultat		-329 441	-112 209
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 272 793</i>	<i>-498 723</i>
Summa eget kapital		167 049 717	167 379 158
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	38 100 000	40 692 000
Övriga långfristiga skulder	16	64 831	70 725
Summa långfristiga skulder		38 164 831	40 762 725
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14, 15	8 962 500	8 570 500
Leverantörsskulder		163 736	165 751
Övriga skulder	17	21 828	21 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		729 688	764 597
Summa kortfristiga skulder		9 877 752	9 522 620
Summa eget kapital och skulder		215 092 300	217 664 503

Kassaflödesanalys

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 465 445 547 980

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 665 253 1 663 303

Erhållen ränta 67 610 58 075

Erlagd ränta -862 496 -718 264

Kassaflöde från den löpande verksamheten 1 335 812 1 551 094

Ökning/minskning av kundfordringar 0 2 000

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 2 813 -84 329

Ökning/minskning av leverantörsskulder -2 015 71 892

Ökning/minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder -34 852 150 642

Kassaflöde från den löpande verksamheten 1 301 758 1 691 299

Investeringsverksamheten

Förvärv/Försäljning av inventarier -19 502 0

Ökning/minskning långfristiga fordringar - investeringsskatt 388 487 388 489

Ökning/minskning långfristiga skulder -5 894 -5 894

- avtal Brf Ekkällan

Kassaflöde från investeringsverksamheten 363 091 382 595

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -2 200 000 -2 200 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -2 200 000 -2 200 000

Årets kassaflöde -535 151 -126 106

Likvida medel vid årets början 3 186 674 3 312 780

Likvida medel vid årets slut 2 651 523 3 186 674

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)
Hjärtstartare	10 år	(t.o.m. år 2033)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

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

Årsavgift

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

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

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

Räntekänslighet

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

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

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

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

- Inga väsentliga händelser skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	3 797 820	3 582 864
Vattenavgifter	110 913	109 882
Elavgifter	283 025	269 891
Avgifter fär telefoni, bredband, TV	181 440	181 440
Hyror parkering	371 220	370 320
Övriga hyresintäkter	32 850	39 700
Driftskostnadsbidrag	9 633	10 626
Övrig momspliktig intäkt	3 084	6 171
Övriga intäkter	15 321	28 836
Brutto	4 805 306	4 599 730
Hyresförluster vakanser parkering	-8 100	-10 100
Summa nettoomsättning	4 797 206	4 589 630

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

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Fastighetsskötsel	329 750	355 877
Reparationer, löpande underhåll	291 218	219 651
Elavgifter	379 958	517 973
Uppvärmning	408 981	359 500
Vatten och avlopp	136 332	120 484
Renhållning	140 460	127 755
Försäkringar	107 981	99 566
Avgift till gemensamhetsanläggning	29 456	12 276
Telefoni, bredband, TV	189 296	189 296
Övriga fastighetskostnader	22 821	31 846
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	19 900	19 900
Summa driftskostnader	<u>2 056 153</u>	<u>2 054 124</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Nödbelysningsarmaturer	0	40 091
Trapphusbelysning, Batterigatan 11	0	11 360
Fasadvätt	33 563	0
Ny dörrautomatik	35 000	0
Varmvattenmätare	66 813	0
Byte armaturer	18 183	0
Personskyddsautomater	22 500	0
Påfyllning barkmull	10 091	0
Trädbeskäring/trädfällning	46 715	0
Summa periodiskt underhåll	<u>232 865</u>	<u>51 451</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Hyra av lokal	4 305	2 845
Förbrukningsinventarier	7 851	5 791
Kontorsmaterial	0	3 265
Kommunikation	8 085	6 050
Porto	180	450
Revision	31 200	30 000
Föreningsmöten	9 799	9 399
Ekonomisk och administrativ förvaltning	87 960	84 465
Övriga förvaltningskostnader	43 816	43 795
Konsultarvoden	0	53 744
Övriga externa tjänster	43 738	51 317
Summa övriga externa kostnader	236 934	291 121

Not 7 Personalkostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	112 196	78 750
Sociala kostnader	31 907	22 604
Kostnadsersättning	225	0
Summa arvoden, personalkostnader	144 328	101 354

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	67 360	57 601
Övriga ränteintäkter	250	474
Summa finansiella intäkter	67 610	58 075

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	183 654 095	183 654 095
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 654 095	183 654 095
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 936 343	-11 398 345
Årets avskrivningar	-1 537 998	-1 537 998
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 474 341	-12 936 343
Utgående planenligt värde	<u>169 179 754</u>	<u>170 717 752</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>210 306 238</u>	<u>211 844 236</u>

Taxeringsvärdets fördelning

Taxeringsvärde byggnad	144 990 000	144 990 000
Taxeringsvärde mark	46 000 000	46 000 000
	<u>190 990 000</u>	<u>190 990 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	189 000 000	189 000 000
Lokaler	1 990 000	1 990 000
	<u>190 990 000</u>	<u>190 990 000</u>

Not 10 Fastighetsförbättringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 066 331	2 066 331
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 066 331	2 066 331
Ingående ackumulerade avskrivningar	-491 788	-366 483
Årets avskrivningar	-125 305	-125 305
Utgående ackumulerade avskrivningar	-617 093	-491 788
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>1 449 238</u>	<u>1 574 543</u>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	33 900	33 900
Årets anskaffningar (Hjärtstartare)	19 502	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 402	33 900
Ingående ackumulerade avskrivningar	-33 900	-33 900
Årets avskrivningar	-1 950	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 850	-33 900
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>17 552</u>	<u>0</u>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	388 487	776 976
- Avgående fordringar (investeringsmoms)	-388 487	-388 489
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	0	388 487
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>388 487</u>

Not 13 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	2 235	2 070
Gemensamma kostnader GA	17 571	18 865
Fordran andelshavare (IMD el)	103 091	94 185
Fordran andelshavare (IMD vatten)	41 501	43 160
Skattefordringar (moms)	2 287	2 287
Fordran Skatteverket (investeringsmoms)	388 487	388 489
Fordran Charge Node (el laddstationer)	16 155	12 867
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>571 327</u>	<u>561 923</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	2,92	2030-09-24	6 370 500
Swedbank Hypotek	4,00	2029-06-16	6 784 000
Swedbank Hypotek	1,05	2025-02-24	8 412 500
Swedbank Hypotek	1,15	2027-03-24	8 637 500
Swedbank Hypotek	1,74	2028-02-24	7 575 000
Swedbank Hypotek	1,15	2026-06-16	9 283 000
Summa skulder till kreditinstitut			47 062 500
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			-8 262 500
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			38 100 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			43 562 500

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

Not 15 Ställda säkerheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	62 350 000	62 350 000
Summa ställda säkerheter	62 350 000	62 350 000

Not 16 Övriga långfristiga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående skuld	70 724	76 618
- Omklassificeringar kortfristig del	-5 894	-5 894
Utgående skuld	<u>64 830</u>	<u>70 724</u>

Not 17 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Moms	15 935	15 878
Övriga kortfristiga skulder	5 894	5 894
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>21 829</u>	<u>21 772</u>

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

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

2025-04-09 16:37:59 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kristina Birgitta Nilsson

Kristina Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.235.23.158

CHRISTINE ERISSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-09 16:26:46 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Christine Maria Linnéa Ericsson

Christine Erisson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.232.68.180

MIKAEL BLOMQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-09 16:43:59 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIKAEL BLOMQVIST

Mikael Blomqvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.79.175.143

TOMAS LINDAHL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-09 18:40:33 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Tomas Lindahl

Tomas Lindahl

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.132.118.158

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-09 17:40:13 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Nils Fredrik Dahlström

Nils Dahlström

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.71.47.222

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-11 06:07:23 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.112

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 2024.

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 2024 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.

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 2024 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

2025-04-11 06:08:18 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.112