

Brf Ekkällan 3
Org nr 769627-4641

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 14 maj 2025 haft följande sammansättning:

		Vald till
Christine Ericsson	Ordförande	2026
Tomas Lindahl	Ledamot	2026
Kristina Nilsson	Ledamot	2027
Nils Dahlström	Ledamot	2027
Kjell Kamsvåg	Ledamot	2027
Mikael Blomqvist	Suppleant	2026
Göran Unosson	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit sexton protokollförda sammanträden inklusiv 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 Högström.

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

Föreningsstämman reserverade 88 200 kr (1,5 prisbasbelopp) 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. Samtliga 37 platser i garaget är med laddpunkter. 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 sex bostadsrätter överlåtit.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2075. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 85 572 984 kr under kommande 50 år.

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 garagets funktion, undermätare för elförsörjning.

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 1,0 miljoner har gjorts.
- I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om en höjning av årsavgiften med 5,0 procent fr.o.m. 2026-01-01.
- Uppdatering av föreningens underhållsplan.
- Ny Energideklaration gjord. Ny energiklass B.
- Visst byte av el armatur till Led (byts vartefter som till led).
- Installation av ladduttag på 16 parkeringsplatser utomhus Batterigatan 11-13.
- Underhållsarbete målning samt förstärkningsskydd på samtliga spaljeer på uteplatser.
- Nya routrar samt Tv-boxar utdelade till samtliga, högre hastigheter på routrar till samma pris som tidigare .
- Styrelsen har besiktat föreningens gemensamma utrymmen.
- Uppdatering av innergårdens växtligheter: plantering av klätterrosor, uppsättning av spaljeer till dessa, plantering av vildvin.
- Vi firade föreningens 10-årsjubileum på innergården. Stort tack till Karamello som bjöd på varma popcorn.
- En finansieringsplan har upprättats under 2025 som är en omfattande och långsiktig ekonomisk planering. Finansieringsplanen tar hänsyn till föreningens underhållsplan, antagna schabloner, inflation samt räntor i syfte att fastställa hållbart sparande samt att likviditet och årsavgifter reflekterar föreningens nuvarande och framtida finansieringsbehov.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	4 889 249	4 797 207	4 589 630	4 263 928
Resultat efter finansiella poster	kr	-307 001	-329 441	-112 209	-117 497
Soliditet	%	78	78	77	76
Likviditet	%	152	206	234	273
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	631	616	581	559
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	704	700	666	
Skuldsättning per kvm	kr	6 226	6 459	6 761	7 063
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	7 357	7 633	7 989	8 346
Energikostnad per kvm	kr	131	127	137	101
Räntekänslighet (grundavgift)	%	11,7	12,4	13,7	14,9
Räntekänslighet (total avgift)	%	10,4	10,9	12,0	
Sparande per kvm	kr	211	215	220	234
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	88,84	89,96	87,18	
Genomsnittlig skuldränta	%	2,23	1,83	1,46	1,25

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 (-67 112 kr), men det beror på att, utöver den löpande amorteringen enligt plan (700 tkr), har en extraamortering på 1 000 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 (178 777 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	3 172 510	-943 352	-329 441
Reservering till underhållsfond			1 406 000	-1 406 000	
Ianspråkstagande av yttre fond			-232 865	232 865	
Balansering av fg års resultat				-329 441	329 441
Årets resultat					<u>-307 001</u>
Belopp vid årets utgång	100 214 000	64 936 000	4 345 645	-2 445 928	-307 001

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 445 928
Årets resultat	-307 001
	<u>-2 752 929</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	1 711 460
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-178 777
I ny räkning balanseras	-4 285 612
	<u>-2 752 929</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-307 001
Dispositioner	-1 532 683
	<u>-1 839 684</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	5 878 328
-------------------------------------------------------	-----------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	4 889 249	4 797 206
Övriga rörelseintäkter		0	3 770
Summa rörelseintäkter		4 889 249	4 800 976
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 023 111	-2 056 152
Periodiskt underhåll	5	-178 777	-232 865
Övriga externa kostnader	6	-234 232	-236 933
Personalkostnader	7	-112 158	-144 328
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 665 253	-1 665 253
Summa rörelsekostnader		-4 213 531	-4 335 531
Rörelseresultat		675 718	465 445
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	27 693	67 610
Räntekostnader		-1 010 412	-862 496
Summa finansiella poster		-982 719	-794 886
Resultat efter finansiella poster		-307 001	-329 441
Årets resultat		-307 001	-329 441
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-307 001	-329 441
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		178 777	232 865
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-1 711 460	-1 406 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-1 839 684	-1 502 576

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	208 768 240	210 306 238
Fastighetsförbättringar	10	1 323 933	1 449 238
Inventarier, verktyg och installationer	11	15 602	17 552
Pågående nyanläggningar	12	377 706	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>210 485 481</u>	<u>211 773 028</u>
Summa anläggningstillgångar		210 485 481	211 773 028
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		235	0
Klientmedel i SHB		2 584 411	2 651 522
Övriga fordringar	13	188 624	571 327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		98 602	96 423
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 871 872</u>	<u>3 319 272</u>
Summa omsättningstillgångar		2 871 872	3 319 272
Summa tillgångar		213 357 353	215 092 300

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		165 150 000	165 150 000
Fond för yttre underhåll		4 345 645	3 172 510
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>169 495 645</u>	<u>168 322 510</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 445 928	-943 352
Årets resultat		-307 001	-329 441
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 752 929</u>	<u>-1 272 793</u>
Summa eget kapital		166 742 716	167 049 717
		—	—
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	35 579 500	38 100 000
Övriga långfristiga skulder	16	58 937	64 831
Summa långfristiga skulder		<u>35 638 437</u>	<u>38 164 831</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14, 15	9 783 000	8 962 500
Leverantörsskulder		427 739	163 736
Övriga skulder	17	10 598	21 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		754 863	729 688
Summa kortfristiga skulder		<u>10 976 200</u>	<u>9 877 752</u>
Summa eget kapital och skulder		213 357 353	215 092 300

Kassaflödesanalys

2025-01-01 **2024-01-01**
-2025-12-31 **-2024-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 675 718 465 445

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 665 253 1 665 253

Erhållen ränta 27 693 67 610

Erlagd ränta -1 010 412 -862 496

Kassaflöde från den löpande verksamheten **1 358 252** **1 335 812**

Ökning/minskning av kundfordringar -235 0

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 380 524 2 813

Ökning/minskning av leverantörsskulder 264 003 -2 015

Ökning/minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder 13 944 -34 852

Kassaflöde från den löpande verksamheten **2 016 488** **1 301 758**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar -377 706 0

Förvärv/Försäljning av inventarier 0 -19 502

Ökning/minskning långfristiga fordringar

- investeringsmoms 0 388 487

Ökning/minskning långfristiga skulder

- avtal Brf Ekkällan -5 894 -5 894

Kassaflöde från investeringsverksamheten **-383 600** **363 091**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -1 700 000 -2 200 000

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

Årets kassaflöde **-67 112** **-535 151**

Likvida medel vid årets början **2 651 523** **3 186 674**

Likvida medel vid årets slut **2 584 411** **2 651 523**

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 har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 892 668	3 797 820
Vattenavgifter	101 769	110 913
Elavgifter	229 589	283 025
Avgifter för telefoni, bredband, TV	181 440	181 440
Hyror parkering	413 460	371 220
Övriga hyresintäkter	57 500	32 850
Driftskostnadsbidrag	9 961	9 633
Övrig momspliktig intäkt	2 064	3 084
Övriga intäkter	10 399	15 321
Brutto	4 898 850	4 805 306
Hyresförluster vakanser parkering	-9 600	-8 100
Summa nettoomsättning	<u>4 889 250</u>	<u>4 797 206</u>

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

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	320 379	329 750
Reparationer, löpande underhåll	227 273	291 218
Elavgifter	377 783	379 958
Uppvärmning	435 910	408 981
Vatten och avlopp	142 478	136 332
Renhållning	126 365	140 460
Försäkringar	110 861	107 981
Avgift till gemensamhetsanläggning	35 962	29 456
Telefoni, bredband, TV	189 296	189 296
Övriga fastighetskostnader	37 795	22 821
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	19 010	19 900
Summa driftskostnader	<u>2 023 112</u>	<u>2 056 153</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Fasadtvätt	0	33 563
Ny dörrautomatik	0	35 000
Varmvattenmätare	0	66 813
Byte armaturer	0	18 183
Personskyddsautomater	0	22 500
Påfyllning barkmull	0	10 091
Trädbeskäring/trädfällning	0	46 715
Byte armaturer/ljuskällor	51 677	0
Service cirkulationspump	8 181	0
Trädbeskäring	10 878	0
Byte våningsvisare hiss	5 309	0
Målning spaljéer	59 000	0
Byte läsare portsystem	9 515	0
Skyddsplåtar till spaljéer/plank	18 750	0
Byte styrsko hiss	15 467	0
Summa periodiskt underhåll	<u>178 777</u>	<u>232 865</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Hyra av lokal	2 100	4 305
Förbrukningsinventarier	1 990	7 851
Kontorsmaterial	894	0
Kommunikation	6 977	8 085
Porto	594	180
Revision	32 600	31 200
Föreningsmöten	24 583	9 799
Ekonomisk och administrativ förvaltning	90 945	87 960
Övriga förvaltningskostnader	29 247	43 816
Konsultarvoden	8 750	0
Övriga externa tjänster	35 552	43 738
Summa övriga externa kostnader	<u>234 232</u>	<u>236 934</u>

Not 7 Personalkostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	88 200	112 196
Arvode övrigt (medlemmar i arbetsgrupper)	2 625	0
Sociala kostnader	21 108	31 907
Kostnadsersättning	225	225
Summa arvoden, personalkostnader	<u>112 158</u>	<u>144 328</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	27 541	67 360
Övriga ränteintäkter	152	250
Summa finansiella intäkter	<u>27 693</u>	<u>67 610</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	183 654 095	183 654 095
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 654 095	183 654 095
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 474 341	-12 936 343
Årets avskrivningar	-1 537 998	-1 537 998
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 012 339	-14 474 341
Utgående planenligt värde	<u>167 641 756</u>	<u>169 179 754</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>208 768 240</u>	<u>210 306 238</u>

Taxeringsvärdets fördelning

Taxeringsvärde byggnad	150 901 000	144 990 000
Taxeringsvärde mark	39 800 000	46 000 000
	<u>190 701 000</u>	<u>190 990 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	188 800 000	189 000 000
Lokaler	1 901 000	1 990 000
	<u>190 701 000</u>	<u>190 990 000</u>

Not 10 Fastighetsförbättringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 066 331	2 066 331
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 066 331	2 066 331
Ingående ackumulerade avskrivningar	-617 093	-491 788
Årets avskrivningar	-125 305	-125 305
Utgående ackumulerade avskrivningar	-742 398	-617 093
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>1 323 933</u>	<u>1 449 238</u>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	53 402	33 900
Årets anskaffningar (Hjärtstartare)	0	19 502
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 402	53 402
Ingående ackumulerade avskrivningar	-35 850	-33 900
Årets avskrivningar	-1 950	-1 950
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 800	-35 850
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>15 602</u>	<u>17 552</u>

Not 12 Pågående nyanläggningar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
- Inköp - laddstationer	377 706	0
Utgående anskaffningsvärden	377 706	0
Redovisat värde	<u>377 706</u>	<u>0</u>

Not 13 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	2 331	2 235
Gemensamma kostnader GA	16 749	17 571
Fordran andelshavare (IMD el)	65 313	103 091
Fordran andelshavare (IMD vatten)	41 736	41 501
Skattefordringar (moms och prel.skatt)	46 860	2 287
Fordran Skatteverket (investeringsmoms)	0	388 487
Fordran Charge Node (el laddstationer)	15 636	16 155
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>188 625</u>	<u>571 327</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	6 270 500
Swedbank Hypotek	4,00	2029-06-16	6 684 000
Swedbank Hypotek	3,30	2031-02-24	7 262 500
Swedbank Hypotek	1,15	2027-03-24	8 537 500
Swedbank Hypotek	1,74	2028-02-24	7 425 000
Swedbank Hypotek	1,15	2026-06-16	9 183 000
Summa skulder till kreditinstitut			45 362 500
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			-9 083 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			35 579 500
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			41 862 500

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

Not 15 Ställda säkerheter

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	62 350 000	62 350 000
Summa ställda säkerheter	<u>62 350 000</u>	<u>62 350 000</u>

Not 16 Övriga långfristiga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående skuld	64 830	70 724
- Omklassificeringar kortfristig del	-5 894	-5 894
Utgående skuld	<u>58 936</u>	<u>64 830</u>

Not 17 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Moms	0	15 935
Övriga kortfristiga skulder	5 894	5 894
Skulder till MBF	4 704	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>10 598</u>	<u>21 829</u>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-04-15.

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Christine Ericsson
Ordförande

Tomas Lindahl
Ledamot

Kristina Nilsson
Ledamot

Nils Dahlström
Ledamot

Kjell Kamsvåg
Ledamot

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

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

KRISTINA NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-15 09:00:47 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kristina Birgitta Nilsson

Kristina Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.226.183.238

CHRISTINE ERICSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-15 13:28:01 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Christine Maria Linnéa Ericsson

Christine Ericsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 130.236.88.251

KJELL KAMSVÅG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-17 08:05:01 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kjell Christer Kamsvåg

Kjell Kamsvåg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 45.148.17.52

TOMAS LINDAHL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-15 14:56:48 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Tomas Lindahl

Tomas Lindahl

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.234.113.75

NILS DAHLSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-15 09:00:34 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Nils Fredrik Dahlström

Nils Dahlström

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 130.236.88.250

EMIL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-21 06:38:33 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.117

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Ekkällan 3 för räkenskapsåret 2025-01-01 –2025-12-31.

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 2025 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 iverkliga 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 Bostadsrättsförening Ekkällan 3 för räkenskapsåret 2025-01-01 –2025-12-31 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

MBF 5569148264 Sverige

EMIL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-21 06:38:25 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.117