

Brf Ekkällan 3
Org nr 769627-4641

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 5 |
| - balansräkning | 6 |
| - kassaflödesanalys | 8 |
| - tilläggsupplysningar | 9 |

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 19 maj 2022 haft följande sammansättning:

| | | Vald till |
|--------------------|------------|-----------|
| Christine Ericsson | Ordförande | 2024 |
| Tomas Lindahl | Ledamot | 2024 |
| Kristina Nilsson | Ledamot | 2023 |
| Nils Dahlström | Ledamot | 2023 |
| Mikael Blomqvist | Ledamot | 2023 |
| Göran Unosson | Suppleant | 2023 |
| Johan Andersson | Suppleant | 2023 |

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande möte efter stämman samt har styrelsen hållit ett planeringsmöte med trädgårdsgruppen och valberedningen.

Till revisor för tiden intill nästa ordinarie stämma valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Västerås.

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 (72 450 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. Vårdeår 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 nio bostadsrätter överlåtit.

Föreningens fastighet är delaktig i fem gemensamhetsanläggning GA1-5, där GA1 och GA3 delas med Elitsporten 2 (Brf Ekkällan), GA2 delas med Elitsporten 1 och Elitsporten 3 (endast Brf Ekkällan 3) och GA 4-5 delas med Elitsporten 2 och Elitsporten 4 (Brf Ekkällan och Brf Tinnebacksläge).

Gemensamhetsanläggningarna omfattar följande:

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Amortering enligt plan 700 000kr. Extra amortering 1 miljon har gjorts.
- Förändrade avgifter med 4% ökning från 1 januari 2023 (kommande räkenskapsår).
- Installation av solceller har gjorts under år 2022 och finansierats med befintlig kassa.
- Installation av ladduttag har gjorts under år 2022 och finansierats med befintlig kassa. Ansökt om statligt bidrag för detta - har blivit beviljade max 50% bidrag för installationen. Bidraget är utbetalt i oktober 2022.
- Upphandlat ny Teknisk förvaltning avtalet startar den 1 januari 2023.
- Uppgradering av hiss har gjorts uppdatering till 4G nät för nödtelefoni.
- Byte av flera elarmaturer till led (övriga byts vartefter till led).
- Spolning av köksstammar.
- Uppdatering av föreningens underhållsplan.
- Nytt elavtal från 1 januari 2023 (kommande räkenskapsår), Bixia Framtid.
- Genomgång av portsystem och uppdatering och utökad batterifunktion vid strömavbrott - reservkraft.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | | <u>2022</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|--|----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | kr | 4 263 928 | 4 255 566 | 4 237 630 | 4 345 727 |
| Resultat efter finansiella poster | kr | -117 497 | -73 241 | 80 200 | 310 990 |
| Soliditet | % | 76 | 76 | 75 | 75 |
| Likviditet | % | 273 | 268 | 260 | 243 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt | kr | 559 | 559 | 559 | 588 |
| Skuldsättning per kvm | kr | 7 063 | 7 297 | 7 393 | 7 626 |
| Energikostnad per kvm | kr | 101 | 110 | 105 | 93 |
| Räntekänslighet | % | 14,9 | 15,4 | 15,6 | 15,3 |
| Sparande per kvm | kr | 234 | 224 | 232 | 262 |
| Genomsnittlig skuldränta | % | 1,25 | 1,24 | 1,37 | 1,47 |

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

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 | 1 982 090 | 550 015 | -73 241 |
| Reservering till underhållsfond | | | 496 080 | -496 080 | |
| Ianspråkstagande av yttre fond | | | -100 944 | 100 944 | |
| Balansering av fg års resultat | | | | -73 241 | 73 241 |
| Årets resultat | | | | | -117 497 |
| Belopp vid årets utgång | 100 214 000 | 64 936 000 | 2 377 226 | 81 638 | -117 497 |

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

| | |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 81 638 |
| Årets resultat | -117 497 |
| | <u>-35 859</u> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--|----------------|
| Reservering till fond för yttre underhåll | 496 080 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | -145 425 |
| I ny räkning balanseras | -386 514 |
| | <u>-35 859</u> |

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Resultat enligt resultaträkning | -117 497 |
| Dispositioner | -350 655 |
| Årets resultat efter dispositioner | <u>-468 152</u> |

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 2 727 881

| Resultaträkning | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 1 | | |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 4 263 928 | 4 255 566 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 263 928 | 4 255 566 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -1 646 232 | -1 697 944 |
| Periodiskt underhåll | 4 | -145 425 | -100 944 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -191 371 | -201 030 |
| Personalkostnader | 6 | -91 693 | -88 764 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 673 698 | -1 603 616 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 748 419 | -3 692 298 |
| Rörelseresultat | | 515 509 | 563 268 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 | 10 977 | 23 865 |
| Räntekostnader | | -643 983 | -660 374 |
| Summa finansiella poster | | -633 006 | -636 509 |
| Resultat efter finansiella poster | | -117 497 | -73 241 |
| Årets resultat | | -117 497 | -73 241 |
| Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen | | | |
| Årets resultat enligt resultaträkningen | | -117 497 | -73 241 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | | 145 425 | 100 944 |
| Reservering av medel till fond för yttre underhåll | | -496 080 | -496 080 |
| Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll | | -468 152 | -468 377 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| Tillgångar | 1 | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 213 382 234 | 214 920 232 |
| Fastighetsförbättringar | 9 | 1 699 847 | 373 416 |
| Pågående nyanläggningar | 10 | 0 | 536 130 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>215 082 081</u> | <u>215 829 778</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga fordringar | 11 | 776 976 | 1 165 465 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | <u>776 976</u> | <u>1 165 465</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 215 859 057 | 216 995 243 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 2 000 | 0 |
| Klientmedel i SHB | | 3 312 780 | 4 246 438 |
| Övriga fordringar | 12 | 487 022 | 558 978 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 99 213 | 103 079 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>3 901 015</u> | <u>4 908 495</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 901 015 | 4 908 495 |
| Summa tillgångar | | 219 760 072 | 221 903 738 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 165 150 000 | 165 150 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 377 226 | 1 982 090 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <u>167 527 226</u> | <u>167 132 090</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 81 638 | 550 015 |
| Årets resultat | | -117 497 | -73 241 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <u>-35 859</u> | <u>476 774</u> |
| Summa eget kapital | | 167 491 367 | 167 608 864 |
| | | — | — |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13, 14 | 42 200 000 | 43 587 500 |
| Övriga långfristiga skulder | 15 | 76 618 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | <u>42 276 618</u> | <u>43 587 500</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 13, 14 | 9 262 500 | 9 575 000 |
| Leverantörsskulder | | 93 859 | 523 274 |
| Skatteskulder | | 0 | 1 583 |
| Övriga skulder | 16 | 24 236 | 875 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 611 492 | 606 642 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>9 992 087</u> | <u>10 707 374</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | 219 760 072 | 221 903 738 |

Kassaflödesanalys

2022-01-01 **2021-01-01**
-2022-12-31 **-2021-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 515 509 563 269

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 673 698 1 603 616

Erhållen ränta 10 977 23 865

Erlagd ränta -643 983 -660 374

Kassaflöde från den löpande verksamheten **1 556 201** **1 530 376**

Ökning/minskning av kundfordringar -2 000 0

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 75 822 -53 749

Ökning/minskning av leverantörsskulder -429 415 372 730

Ökning/minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder 26 628 -40 448

Kassaflöde från den löpande verksamheten **1 227 236** **1 808 909**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar -926 002 -536 130

Ökning/minskning långfristiga fordringar
- investeringsmoms 388 489 388 489

Ökning/minskning långfristiga skulder
- avtal Brf Ekkällan 76 618 0

Kassaflöde från investeringsverksamheten **-460 895** **-147 641**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -1 700 000 -700 000

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

Årets kassaflöde **-933 659** **961 268**

Likvida medel vid årets början **4 246 438** **3 285 172**

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

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 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.

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

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

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.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

| | 2022-01-01 <u>-2022-12-31</u> | 2021-01-01 <u>-2021-12-31</u> |
|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 3 445 068 | 3 445 068 |
| Vattenavgifter | 81 594 | 75 942 |
| Telefoni, bredband, TV | 181 440 | 181 440 |
| Hyror parkering | 370 320 | 370 320 |
| Elavgifter | 125 811 | 140 606 |
| Övriga hyresintäkter | 30 900 | 40 200 |
| Driftskostnadsbidrag | 5 998 | 5 877 |
| Övrig momspliktig intäkt | 18 619 | 0 |
| Övriga intäkter | 9 914 | 1 980 |
| Återförda reserveringar | 0 | -428 |
| Brutto | 4 269 664 | 4 261 005 |
| Hyresförluster vakanser parkering | -5 735 | -5 440 |
| Summa nettoomsättning | <u>4 263 929</u> | <u>4 255 565</u> |

Not 3 Driftskostnader

| | 2022-01-01 <u>-2022-12-31</u> | 2021-01-01 <u>-2021-12-31</u> |
|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Fastighetsskötsel | 221 216 | 235 671 |
| Reparationer, löpande underhåll | 220 098 | 240 097 |
| Elavgifter | 286 729 | 360 371 |
| Uppvärmning | 324 581 | 311 025 |
| Vatten och avlopp | 123 415 | 129 276 |
| Renhållning | 128 641 | 118 869 |
| Försäkringar | 91 074 | 81 590 |
| Avgift till gemensamhetsanläggning | 11 727 | 11 485 |
| Telefoni, bredband, TV | 188 851 | 185 001 |
| Övriga fastighetskostnader | 29 999 | 2 549 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 19 900 | 22 010 |
| Summa driftskostnader | <u>1 646 231</u> | <u>1 697 944</u> |

Not 4 Periodiskt underhåll

| | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u> |
|---------------------------------------|---|---|
| Frekvensomriktare | 0 | 45 944 |
| OVK obligatorisk ventilationskontroll | 0 | 55 000 |
| Uppgradering hiss | 48 750 | 0 |
| Byte armaturer | 61 850 | 0 |
| Spolning stammar | 34 825 | 0 |
| Summa periodiskt underhåll | <u>145 425</u> | <u>100 944</u> |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u> |
|---|---|---|
| Övriga hyreskostnader | 299 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | 2 813 | 7 672 |
| Kontorsmaterial | 591 | 423 |
| Kommunikation | 5 474 | 6 093 |
| Porto | 260 | 120 |
| Revision | 16 600 | 14 700 |
| Föreningsmöten | 12 197 | 8 773 |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 83 340 | 79 170 |
| Övriga förvaltningskostnader | 17 180 | 15 396 |
| Konsultarvoden | 5 000 | 20 937 |
| Övriga externa tjänster | 47 617 | 47 746 |
| Summa övriga externa kostnader | <u>191 371</u> | <u>201 030</u> |

Not 6 Personalkostnader

| | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u> |
|---|---|---|
| Arvode styrelse | 73 500 | 71 830 |
| Sociala kostnader | 18 193 | 16 934 |
| Summa arvoden, personalkostnader | <u>91 693</u> | <u>88 764</u> |

Not 7 Finansiella intäkter

| | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u> |
|-----------------------------------|---|---|
| Ränteintäkt klientmedel i SHB | 10 840 | 23 805 |
| Övriga ränteintäkter | 137 | 60 |
| Summa finansiella intäkter | <u>10 977</u> | <u>23 865</u> |

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

| | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 183 654 095 | 183 654 095 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 183 654 095 | 183 654 095 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -9 860 347 | -8 322 349 |
| Årets avskrivningar | -1 537 998 | -1 537 998 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -11 398 345 | -9 860 347 |
| Utgående planenligt värde | <u>172 255 750</u> | <u>173 793 748</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>213 382 234</u> | <u>214 920 232</u> |

Taxeringsvärdets fördelning

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Taxeringsvärde byggnad | 144 990 000 | 106 201 000 |
| Taxeringsvärde mark | 46 000 000 | 46 000 000 |
| | <u>190 990 000</u> | <u>152 201 000</u> |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: | | |
| Bostäder | 189 000 000 | 150 000 000 |
| Lokaler | 1 990 000 | 2 201 000 |
| | <u>190 990 000</u> | <u>152 201 000</u> |

Not 9 Fastighetsförbättringar

| | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|--|-------------------------|-----------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 604 199 | 604 199 |
| Årets anskaffningar/Omklassificering | | |
| Solsellcanläggning/Laddstationer | 1 462 132 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 066 331 | 604 199 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -230 783 | -165 165 |
| Årets avskrivningar | -135 700 | -65 618 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -366 483 | -230 783 |
| Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar | <u>1 699 848</u> | <u>373 416</u> |

Not 10 Pågående nyanläggningar

| | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|---|-------------------|-----------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 536 130 | 0 |
| - Inköp - solcellsanläggning | 823 171 | 204 075 |
| - Inköp - laddstationer | 537 717 | 332 055 |
| - Bidrag Naturvårdsverket (laddstationer 50%) | -434 886 | 0 |
| - Omklassificering solcellsanläggning | -1 027 246 | 0 |
| - Omklassificeringar - laddstationer | -434 886 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående anskaffningsvärden | 0 | 536 130 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Redovisat värde | <u>0</u> | <u>536 130</u> |

Not 11 Andra långfristiga fordringar

| | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 165 465 | 1 553 954 |
| - Avgående fordringar (investeringsmoms) | -388 489 | -388 489 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående anskaffningsvärden | 776 976 | 1 165 465 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Redovisat värde | <u>776 976</u> | <u>1 165 465</u> |

Not 12 Övriga fordringar

| | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Skattekontot | 15 | 13 |
| Gemensamma kostnader GA | 11 102 | 7 351 |
| Övrig fordran andelshavare (efterdebitering) | 0 | 2 550 |
| Fordran andelshavare (IMD el) | 51 715 | 59 308 |
| Fordran andelshavare (IMD vatten) | 31 126 | 30 431 |
| Skattefordringar (moms) | 2 286 | 70 526 |
| Fordran Skatteverket (investeringsmoms) | 388 489 | 388 489 |
| Fordran medlemmar Brf Ekkällan (uthyrning) | 0 | 250 |
| Fordran MBF kravavgift | 60 | 60 |
| Fordran Charge Node (el laddstationer) | 2 229 | 0 |
| Summa övriga kortfristiga fordringar | <u>487 022</u> | <u>558 978</u> |

Not 13 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 | 0,97 | 2024-06-18 | 8 070 500 |
| Swedbank Hypotek | 1,42 | 2026-06-16 | 8 484 000 |
| Swedbank Hypotek | 1,05 | 2023-06-20 | 8 712 500 |
| Swedbank Hypotek | 1,15 | 2027-03-24 | 8 837 500 |
| Swedbank Hypotek | 1,74 | 2028-02-24 | 7 875 000 |
| Swedbank Hypotek | 1,15 | 2026-06-16 | 9 483 000 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | | 51 462 500 |
| 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 | | | -8 562 500 |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut | | | 42 200 000 |
| Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om | | | 47 962 500 |

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

Not 14 Ställda säkerheter

| | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ställda säkerheter | | |
| Fastighetsinteckningar | 62 350 000 | 62 350 000 |
| Summa ställda säkerheter | <u>62 350 000</u> | <u>62 350 000</u> |

Not 15 Övriga långfristiga skulder

| | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| - Tillkommande skuld - Brf Ekkällan (elförsörjning) | 88 406 | 0 |
| - Avgående skulder | -5 894 | 0 |
| - Omklassificeringar kortfristig del | -5 894 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående skuld | <u>76 618</u> | <u>0</u> |

Not 16 Övriga skulder

| | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|--|----------------------|-------------------|
| Moms | 17 142 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | 5 894 | 875 |
| Skulder till MBF | 1 200 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa övriga kortfristiga skulder | <u>24 236</u> | <u>875</u> |

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.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Deltagare

KRISTINA NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-22 08:14:07 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kristina Birgitta Nilsson

Datum

Kristina Nilsson

Leveranskanal: E-post

CHRISTINE ERICSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-23 12:15:46 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Christine Maria Linnéa Ericsson

Datum

Christine Ericsson

Leveranskanal: E-post

MIKAEL BLOMQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-24 06:43:59 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIKAEL BLOMQVIST

Datum

Mikael Blomqvist

Leveranskanal: E-post

TOMAS LINDAHL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-24 11:44:59 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Tomas Lindahl

Datum

Tomas Lindahl

Leveranskanal: E-post

NILS DAHLSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-24 11:50:11 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Nils Fredrik Dahlström

Datum

Nils Dahlström

Leveranskanal: E-post

JOHAN TINGSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-24 13:17:34 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN TINGSTRÖM

Datum

Johan Tingström

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekkällan 3 för år 2022.

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 2022 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ekkällan 3 för år 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Deltagare

JOHAN TINGSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN TINGSTRÖM

Johan Tingström

2023-04-24 13:17:17 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post