

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Skiffertornet
769638-7153

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skiffertorner får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2020-05-13.

Föreningens aktuella stadgar registrerades 2021-03-08.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2023-11-24.

Föreningen kommer att bli ett privatbostadsföretag (äkte bostadsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningsstämmor och stämmobeslut

Senaste ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24.

Styrelsens sammansättning

Richard Nyberg
Maria Wideroth
Monica Bergman

Ordförande
Styrelseledamot
Styrelseledamot

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit åtta protokollförda möten.

Revisorer

Ordinarie revisor

Niclas Wärenfeldt, BoRevision i Sverige AB.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen har 2023-06-08 förvärvat samtliga aktier i Nikosan Fastigheter AB. Bolaget var vid förvärvet innehavare av fastigheten Uppsala Kvarngärdet 30:1. Efter köpet av aktierna överlät Bolaget hela sin verksamhet till Brf Skiffertorner. Bolaget kommer att likvideras.

Bostadsrättsföreningen är därefter direkt ägare till fastigheten Uppsala Kvarngärdet 30:1 och fastigheten innehas med äganderätt.

I samband med verksamhetsöverlåtelsen skrevs anskaffningsvärdet för aktierna ned till noll kronor och värdet på fastighetsinnehavet skrevs upp med samma belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens bokförda värde marknadsvärdet. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det

skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld.

Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag som bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Följande lägenhetsfördelning gällde vid upplåtelse av föreningens bostadsrättslägenheter.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>
1 rok	10
2 rok	42
3 rok	11
4 rok	15
5 rok	2
Totalt	80

Bostadslägenheterna kommer att omfatta totalt 4 932 m² BOA (Bostadsarea).

I föreningens fastighet finns även fyra lokaler för uthyrning om totalt 304 m² LOA (lokalarea) samt 30 bilplatser i garage för uthyrning via ett av föreningen anlitat parkeringsbolag.

Finansering

Föreningen har tecknat avtal med Swedbank avseende byggkreditiv och slutfinansiering efter färdigställande av byggnationen av föreningens bostadsfastighet.

Försäkring

Föreningens fastighet omfattas av Nordr Sverige AB:s företagsförsäkring före och under byggtiden och sedan inflyttningen påbörjades har föreningen fastighetsförsäkring i Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av Nordr Sverige AB före och under byggtiden.

Föreningen har från första inflyttning anlitat Simpleko för ekonomisk förvaltning. Föreningen har anlitat Bredablick AB för teknisk förvaltning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har två hus och inflyttning sketr i två etapper. Under året har byggnationen färdigställts och 31 lägenheter var klara för inflyttning i juni 2024. Entreprenaden godkändes i sin helhet den 25 oktober 2024. Garantitiden jämkades med hänsyn till den långa inflyttningsperioden till den 30 juni 2029.

En 50-årig underhållsplan har upprättats (2024-04-29).

Inflyttning av föreningens andra hus var initialt planerad till mars 2025. Ett antal medlemmar har haft möjlighet att tillträda före årsskiftet men ett antal kommer att tillträda först i mars 2025. Av föreningens 80 lägenheter var 66 lägenheter sålda vid årets slut. Föreningens fyra lokaler var alla uthyrda i januari 2025.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid verksamhetsårets utgång 106 medlemmar. Under verksamhetsåret har inga lägenheter överlåtits.

Nyckeltal

Inga nyckeltal presenteras på grund av bristande jämförbarhet. Korrekta nyckeltal presenteras vid nästkommande årsredovisning.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen har inga stående medel till sitt förfogande.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat och balansräkningar med tillhörande noter och bokslutskommentarer.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	0	0	0	0
Balansomslutning	280 138	216 307	1 583	925
Soliditet (%)	0,0	0,0	0,0	0,0

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen har inga stående medel till sitt förfogande.

0

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseresultat		0	0
Resultat efter finansiella poster		0	0
Resultat före skatt		0	0
Årets resultat		0	0



Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	41 755 257	42 011 791
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	187 895 000	157 990 000
		229 650 257	200 001 791
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	0	25 000
		0	25 000
Summa anläggningstillgångar		229 650 257	200 026 791
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i		603 182	196 402
Övriga fordringar		36 850 466	12 150 917
		37 453 648	12 347 319
<i>Kassa och bank</i>		13 033 816	3 933 115
Summa omsättningstillgångar		50 487 464	16 280 434
SUMMA TILLGÅNGAR		280 137 721	216 307 225

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Långfristiga skulder	5		
Byggnadskreditiv		124 500 000	200 000 000
Summa långfristiga skulder		124 500 000	200 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	17 650
Övriga skulder		155 637 721	16 289 575
Summa kortfristiga skulder		155 637 721	16 307 225
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		280 137 721	216 307 225

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-24 824 795	-7 815 845
Förändring av leverantörsskulder	-17 650	9 212
Förändring av kortfristiga skulder	139 373 510	10 665 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten	114 505 701	2 858 550

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-29 905 000	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	199 823 600
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-29 905 000	199 823 600

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	-200 000 000
Amortering av lån	-75 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-75 500 000	-200 000 000

Årets kassaflöde

9 100 701 **2 682 150**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 3 933 115 1 250 964

Likvida medel vid årets slut

13 033 816 **3 933 114**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 011 791	0
Inköp	0	42 011 791
Omklassificeringar	-256 534	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 755 257	42 011 791
Utgående redovisat värde	41 755 257	42 011 791

Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	157 990 000	0
Inköp	29 905 000	157 990 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	187 895 000	157 990 000
Utgående redovisat värde	187 895 000	157 990 000

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 000	25 000
Försäljningar	-25 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	25 000
Utgående redovisat värde	0	25 000

Not 5 Byggnadskreditiv

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnadskreditiv hos Swedbank	200 000 000	200 000 000
Amortering	-75 500 000	0
Utgående redovisat värde	124 500 000	200 000 000

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter, UPPSALA KVARNGÄRDET 30:1	75 922 000	0
	75 922 000	0

Underskrifter

Uppsala, den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Richard Nyberg
Ordförande

Maria Wideroth

Monica Bergman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Borevision i Sverige AB

Niclas Wärenfeldt
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skiffertorner, org.nr. 769638-7153

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skiffertorner för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skiffertorner för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557540698121

Dokument

Bostadsrättsföreningen Skiffertorget FY2024
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2025-03-04 14:46:40 CET (+0100) av Ninni
Preeprakhon (NP)
Färdigställt 2025-03-07 13:42:38 CET (+0100)

Initierare

Ninni Preeprakhon (NP)
Nordr Sverige AB
Org. nr 556550-7307
ninni.preeprakhon@nordr.com
+46707173145

Signerare

Richard Nyberg (RN)
richard.nyberg@fastighetsuppdrag.se
+46709370140



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Richard Nyberg"
Signerade 2025-03-04 15:57:46 CET (+0100)

Niclas Wärenfeldt (NW)
niclas.warenfeldt@borevision.se
+46709117121



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Niclas Wärenfeldt"
Signerade 2025-03-07 13:42:38 CET (+0100)

Maria Wideroth (MW)
maria.wideroth@landahl.se
+4670-8255335



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Charlotta Christina Wideroth"
Signerade 2025-03-05 20:35:49 CET (+0100)

Monica Bergman (MB)
monica.bergman@nordr.com
+46761178143



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MONICA BERGMAN"
Signerade 2025-03-07 13:35:09 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557540698121

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

