

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Litore

Organisationsnummer: 769639-7988
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Föreningens säte: Norrköping

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten och föreningens ändamål

Föreningen äger och förvaltar aktier och andelar i bolaget Inre Hamnen Bostäder 1 Dotterbolag AB, org. nr 559394-0546.

Föreningen äger fastigheten Gamla Varvet 3.

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens negativa eget kapital beror på att fastigheten är under pågående byggnation.

Medlemsinformation

Föreningen har per räkenskapsårets slut tre medlemmar. Föreningen har inte haft några förändringar i antalet medlemmar under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-04-13 -2021-12-31
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-15 427	-5 204	0	0
Soliditet (%)	-10,1	-3,8	0,0	0,0
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta bostäder (tkr)	0	0	0	0
Bankskuld/m2 bostadsrättsyta (tkr)	0	0	0	0
Sparande/m2 bostadsrättsyta (tkr)	0	0	0	0
Räntekänslighet (låneskuld/årsavgifter)	0	0	0	0
Energikostnad/m2 byggnadsyta (tkr)	0	0	0	0

Förändringar i eget kapital

	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	0	-5 204	-5 204
Balanseras i ny räkning	-5 204	5 204	0
Årets resultat		-15 427	-15 427
Belopp vid årets utgång	-5 204	-15 427	-20 631

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	-5 203 982
Årets resultat	-15 426 981
Medel att disponera	-20 630 963

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	0
Summa	0

Resultatdispositionen är angiven i kronor.

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1 2 3	2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		0	0
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-67	0
Övriga externa kostnader		-919	-43
Summa rörelsekostnader		-986	-43
Rörelseresultat		-986	-43
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-14 441	-5 161
Summa finansiella poster		-14 441	-5 161
Resultat efter finansiella poster		-15 427	-5 204
Resultat före skatt		-15 427	-5 204
Årets resultat		-15 427	-5 204

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	18 559	18 559
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	167 424	104 724
Summa materiella anläggningstillgångar		185 983	123 283
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	15 062	15 062
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 062	15 062
Summa anläggningstillgångar		201 045	138 345
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	40
Summa kortfristiga fordringar		0	40
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 432	0
Summa kassa och bank		3 432	0
Summa omsättningstillgångar		3 432	40
SUMMA TILLGÅNGAR		204 477	138 385

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 204	0
Årets resultat		-15 427	-5 204
Summa fritt eget kapital		-20 631	-5 204
Summa eget kapital		-20 631	-5 204
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	39 622
Summa långfristiga skulder		0	39 622
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		39 891	0
Leverantörsskulder		364	1 044
Skulder till koncernföretag		184 395	100 038
Skatteskulder		28	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		430	2 885
Summa kortfristiga skulder		225 108	103 967
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8	204 477	138 385

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-986	-43
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Erlagd ränta		-14 441	-5 161
Betald inkomstskatt		28	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-15 399	-5 204
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		40	-40
Ökning/minskning av leverantörsskulder		680	1 044
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		80 542	90 231
Kassaflöde från den löpande verksamheten		65 863	86 031
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		0	-2 370
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-62 700	-123 283
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-62 700	-125 653
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	39 622
Ökning/minskning av kortfristiga finansiella skulder		269	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		269	39 622
Årets kassaflöde		3 432	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		3 432	0

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Föreningen upprättar inte någon koncernredovisning enligt ÅRL 7 kap. 3§.

Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Föreningens fastighet slutbesiktigades under första kvartalet 2025.

Not 3. Upplysning om moderföretag

Bostadsrättsföreningen ägs till 33,3% av Slättö VII Medlem 1 AB, org. nr 559195-0653, till 33,3% av Slättö VII Medlem 2 AB, org. nr 559195-0661, samt till 33,3% av Slättö VII Medlem 3 AB, org. nr 559195-0679, som har sina säten i Stockholm.

Moderföretag i den minsta koncern som föreningen ingår i där koncernredovisning upprättas är Slättö Value Add I AB, org. nr 556994-4464, med säte i Stockholm.

Not 4. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-10 201	-4 792
Räntekostnader och liknande resultatposter uppgår till totalt belopp -14 441		

Not 5. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 559	0
Inköp	0	18 559
Utgående anskaffningsvärden	18 559	18 559
 Utgående avskrivningar	 0	 0
 Redovisat värde	 18 559	 18 559

Not 6. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 724	0
Nedlagda utgifter	83 723	104 724
Omklassificeringar	-21 023	0
Utgående anskaffningsvärden	167 424	104 724
Redovisat värde	167 424	104 724
21 023 tkr av omklassificering avser resultatförda kostnader		

Not 7. Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 062	12 692
Lämnade aktieägartillskott	0	2 370
Utgående anskaffningsvärden	15 062	15 062
Redovisat värde	15 062	15 062

Not 8. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	41 723	0
Summa ställda säkerheter	41 723	0
Föreningen har inga ställda säkerheter.		

Föreningen har inga eventalförpliktelser.

Stockholm den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Bo Sundberg
Styrelseordförande

Lars Hågbrandt

Stefan Stenström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

KPMG

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Litore, org. nr 769639-7988

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Litore för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utlyser, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 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 för Bostadsrättsföreningen Litore för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Mattias Johansson

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 30 april 2025

**D51337 Bostadsrättsföreningen Litore
769639-7988 - ÅR 2024.pdf**

(43731 byte)
SHA-512: 3051ca89d5353207de8607ffb337db85d40ad
fda68a4876c5b50038e977b7fd54959ef39a9d2ec1b1ed
8a0303be7100a962e3bcb2b3b7e896b0f4790c79d0af1

**Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen
Litore.pdf**

(486952 byte)
SHA-512: 09a24922cd244809ce25cff57586605c6b3ad
009dd58840ff8945c9902d533e544a194f9f3baebae8d3
04ab465dc827ca131fd432d7675da0a62cc51133818fc

Underskrifter

2025-04-30 10:23:04 (CET)

**Bo Sundberg**

bo.sundberg@basegruppen.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-30 07:39:57 (CET)

**Lars Hågbrandt**

lars@hagbrandtab.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-30 11:04:41 (CET)

**Stefan Stenström**

kirwankonsult@telia.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-30 13:52:58 (CET)

**Mattias Johansson**

mattias.johansson@kpmg.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently

**D51337 Brf Litore 769639-7988 ÅR 2024**

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
88901d661483591bb2b6150d1fe7274d8d603c3f2994d398c7ebf55092a9835f07a957da759ecd0fc7fcb02b06ded116e7c49b49cd7dcd44db97a8038ef647
ed

**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.