

Årsredovisning 2025

Brf Skiffertorget

769638-7153



 r1MkL3o3be-r1zJUonWg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Skiffertorget

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-05-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2021-03-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Uppsala Kvarngärdet 30:1	2023	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2024.

Föreningen har 80 bostadsrätter om totalt 4 932 kvm och 4 lokaler om 304 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 217 kvm.

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

I föreningen finns även 30 st bilplatser i ett garage under fastigheten. Samtliga parkeringsplatser i garaget är utrustade med laddstolpar för elbilsladdning

Styrelsens sammansättning

Joel Gohari Moghadam	Ordförande
Axel Groth	Styrelseledamot
Elaine Lindström	Styrelseledamot
Erica Borglund	Styrelseledamot
Helena Svensson Söderberg	Styrelseledamot
Ingegerd Runnding	Styrelseledamot
Stergios Antoniadis	Styrelseledamot

Valberedning

Micael Strandlund, Josefin Carlsén och Markus Kjellberg

Revisorer

Lizette Anna Karolina Söderdahl Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2024.

Planerade underhåll

- Då fastigheten är nyproducerad föreligger inget planerat större underhåll under de närmaste åren. Garantifrågor hanteras löpande i dialog med entreprenören inom ramen för gällande entreprenadavtal.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Teknisk förvaltning	Bredablick AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens lån har under året lagts om enligt tidigare beslutad finansieringsplan. Per balansdagen uppgår föreningens långfristiga skulder till 75 542 392 kr. Lånet har delats upp i fyra lika stora delar med olika bindningstid och är placerade hos Swedbank.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Styrelsen har dock beslutat om en justering av årsavgiften med 2% från och med 2026-01-01 med hänsyn till ökade kostnader och långsiktig underhållsplan.

Övriga uppgifter

Entreprenaden av föreningens fastighet har färdigställts under året. Slutfaktura avseende entreprenaden samt slutlig ekonomisk avräkning mellan byggherren och föreningen upprättades per 2025-04-30. I samband med detta fastställdes den slutliga entreprenadkostnaden och därmed fastighetens slutliga anskaffningsvärde.

Föreningens insatser överensstämmer med den ekonomiska planen. Upplåtelseavgifterna avviker dock från den ekonomiska planen till följd av att delar av projektets ekonomiska reglering har hanterats via köpeskillingen vid förvärvet av aktierna i det bolag som ägde fastigheten. Denna hantering påverkar inte fastighetens totala anskaffningsvärde.

Vid ordinarie föreningsstämma i juni 2025, avseende räkenskapsåret 2024, avgick den styrelse som varit verksam under bygg- och projektutvecklingskedet. Den tidigare styrelsen bestod huvudsakligen av ledamöter utsedda av byggherren under uppförandet av fastigheten.

Vid samma stämma valdes en ny styrelse bestående av medlemmar i föreningen. Den nya styrelsen har därefter övertagit ansvaret för föreningens löpande förvaltning och förvaltningen av fastigheten.

Upplåtelse av bostadslägenheterna har skett successivt i samband med färdigställandet av fastigheten och inflyttning i lägenheterna. Per balansdagen var 79 av 80 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Efter att entreprenaden färdigställts och slutlig ekonomisk avräkning genomförts mellan byggherren och föreningen övergår föreningen från projekt- och byggskede till ordinarie förvaltningskede.

Föreningens verksamhet består framgent huvudsakligen av förvaltning av fastigheten samt tillvaratagande av medlemmarnas ekonomiska intressen.

Resultaträkningen för 2025 avser perioden efter avräkning, det vill säga 2025-05-01 - 2025-12-31.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 89 st. Tillkommande medlemmar under året var 51 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 129 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Förutom årsavgifterna tillkommer en obligatorisk avgift för bredband om 2 376kr per år samt att medlemmarna debiteras för faktisk förbrukning av el och varmvatten.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 817 190	-	-	-
Resultat efter fin. poster	-774 227	-	-	-
Soliditet (%)	73	-	-	-
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	173 420 000	64 791 000	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	803	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,6	-	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 317	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 151	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	293	0	0	0
Elkostnad / kvm totalyta, kr	41	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	30	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	28	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	99	-	-	-
Räntekänslighet (%)	19,07	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 255 845 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för räkenskapsåret uppgår till -774 227 kr. Resultatet är till stor del hänförligt till avskrivningar av föreningens byggnad, vilka under året uppgår till -2 592 824 kr.

Avskrivningarna är en redovisningsmässig kostnad enligt tillämpade redovisningsprinciper och påverkar inte föreningens kassaflöde.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är stabil och att likviditeten är tillräcklig för att fullgöra föreningens åtaganden på kort och lång sikt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	0	-	172 585 000	172 585 000
Upplåtelseavgifter	0	-	50 100 000	50 100 000
Ej inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		-	-1 822 500	-1 822 500
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-774 227	-774 227
Eget kapital	0	0	220 088 273	220 088 273

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-774 227
Totalt	-774 227

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	555 000
Balanseras i ny räkning	-1 329 227
	-774 227

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 817 190	0
Övriga rörelseintäkter	3	1 287 386	0
Summa rörelseintäkter		5 104 576	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 464 942	0
Övriga externa kostnader	8	-119 366	0
Personalkostnader	9	-115 200	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 592 824	0
Summa rörelsekostnader		-4 292 332	0
RÖRELSERESULTAT		812 244	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 225	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 588 696	0
Summa finansiella poster		-1 586 471	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-774 227	0
ÅRETS RESULTAT		-774 227	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	296 787 176	41 755 257
Pågående projekt	12	0	187 895 000
Summa materiella anläggningstillgångar		296 787 176	229 650 257
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		296 787 176	229 650 257
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		119 499	0
Övriga fordringar	13	5 718	37 453 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	183 037	0
Summa kortfristiga fordringar		308 254	37 453 648
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 026 319	13 033 816
Summa kassa och bank		6 026 319	13 033 816
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 334 573	50 487 464
SUMMA TILLGÅNGAR		303 121 749	280 137 721

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		220 862 500	0
Summa bundet eget kapital		220 862 500	0
Ansamlad förlust			
Årets resultat		-774 227	0
Summa ansamlad förlust		-774 227	0
SUMMA EGET KAPITAL		220 088 273	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	56 087 382	124 500 000
Övriga långfristiga skulder		310 700	0
Summa långfristiga skulder		56 398 082	124 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	19 455 010	0
Leverantörsskulder		4 074 935	0
Skatteskulder		68 200	0
Övriga kortfristiga skulder		2 065 960	155 637 721
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	971 288	0
Summa kortfristiga skulder		26 635 393	155 637 721
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		303 121 749	280 137 721

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	812 244	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 592 824	0
	3 405 068	0
Erhållen ränta	2 225	0
Erlagd ränta	-1 320 918	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 086 375	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	37 145 394	-25 106 329
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-148 725 116	139 330 496
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-109 493 346	114 224 167
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-69 729 743	-29 648 466
Avyttring av finansiella tillgångar	0	25 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-69 729 743	-29 623 466
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	220 862 500	0
Upptagna lån	723	0
Amortering av lån	-48 958 331	-75 500 000
Depositioner	310 700	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	172 215 592	-75 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-7 007 497	9 100 701
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	13 033 816	3 933 115
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 026 319	13 033 816

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skiffertorget är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsförening är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 %
Stamledningar Värme	1,25 %
Stamledningar VA	2,00 %
Fasader	2,50 %
Fönster	2,50 %
Yttertak	1,67 %
El	2,00 %
Balkonger	2,00 %
Ventilation	5,00 %
Hissar	5,00 %
Styr & övervakning	4,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 655 375	0
Hysesintäkter, lokaler	457 053	0
Hysesintäkter, p-platser	262 506	0
Bredband och TV	125 175	0
Vatten	69 233	0
El	180 808	0
Värme	12 816	0
Övriga intäkter	54 224	0
Summa	3 817 190	0

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Avräkning entreprenör	789 800	0
Intäkter från vidarefakturerering	175 085	0
Öres- och kronutjämning	0	0
Erhållna bidrag	322 500	0
Summa	1 287 386	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Kostnader som vidarefakturerats	174 291	0
Städning	3 709	0
Fastighetsskötsel	125 957	0
Besiktning och service	35 265	0
Trädgårdsarbete	7 112	0
Snöskottning	5 376	0
Summa	351 711	0

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparation och underhåll bostäder	3 025	0
Reparation och underhåll lokaler	6 068	0
Reparation och underhåll installationer	44 390	0
Reparation och underhåll gemensamma utrymmen	13 299	0
Reparation och underhåll hissar	28 308	0
Övrigt	7 552	0
Summa	102 642	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	255 867	0
Uppvärmning	188 327	0
Vatten	173 240	0
Sophämtning	95 490	0
Summa	712 924	0

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	62 304	0
Bredband och TV	97 057	0
Fastighetsskatt	138 304	0
Summa	297 665	0

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	24 048	0
Övriga förvaltningskostnader	32 072	0
Ekonomisk förvaltning	63 246	0
Summa	119 366	0

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	0
Sociala avgifter	27 000	0
Summa	115 200	0

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 582 620	0
Övriga räntekostnader	6 076	0
Summa	1 588 696	0

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	41 755 257	42 011 791
Årets inköp	257 624 743	-256 534
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	299 380 000	41 755 257
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-2 592 824	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 592 824	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	296 787 176	41 755 257
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 837 000</i>	<i>41 755 257</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	148 200 000	64 791 000
Taxeringsvärde mark	25 220 000	0
Summa	173 420 000	64 791 000

NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	187 895 000	157 990 000
Årets investeringar	69 639 743	29 905 000
Omfört till Byggnad	-257 624 743	0
Summa pågående arbeten	0	187 895 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	936	0
Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i	0	603 182
Övriga fordringar	4 782	36 850 466
Summa	5 718	37 453 648

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 486	0
Försäkringspremier	38 896	0
Bredband och TV	44 145	0
Förvaltning	22 510	0
Summa	183 037	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank Hypotek AB	2026-04-28	2,85 %	18 885 598	
Swedbank Hypotek AB	2027-04-23	3,02 %	18 885 598	
Swedbank Hypotek AB	2028-04-25	3,08 %	18 885 598	
Swedbank Hypotek AB	2030-04-25	3,24 %	18 885 598	
Bygghandskreditiv				124 500 000
Summa			75 542 392	0
Varav kortfristig del			19 455 010	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 71 746 312 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 409	0
El	43 153	0
Uppvärmning	70 542	0
Utgiftsräntor	267 778	0
Arvoden och sociala avgifter	115 200	0
Förutbetalda avgifter/hyror	454 206	0
Summa	971 288	0

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	75 922 000	75 922 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fastigheten omfattas av garantitid enligt entreprenadavtalet. En tvåårsbesiktning planeras att genomföras under juni 2026, i syfte att identifiera eventuella fel som uppkommit efter slutbesiktningen. Eventuella fel som konstateras vid besiktningen kommer att hanteras i enlighet med entreprenadavtalets bestämmelser. I garaget har en av parkeringsplatserna avsedda för rörelsehindrade gjorts om till tre mindre parkeringar avsedda för MC eller moped då detta efterfrågats av flera medlemmar. Ett första beslut om stadgeändring tagits på extrastämma 31 mars

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

Joel Gohari Moghadam
Ordförande

Axel Groth
Styrelseledamot

Elaine Lindström
Styrelseledamot

Erica Borglund
Styrelseledamot

Helena Svensson Söderberg
Styrelseledamot

Ingegerd Runnding
Styrelseledamot

Stergios Antoniadis
Styrelseledamot

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

BoRevision i Sverige AB
Lizette Anna Karolina Söderdahl
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 12:55

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 14.04.2026 14:40

DOCUMENT ID:

r1zJUhonWg

ENVELOPE ID:

r1MkL3o3be-r1zJUhonWg

DOCUMENT NAME:

Brf Skiffertorget, 769638-7153 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

a7f8cf20034e05540aa4176d0ba5c38442a07a051d928163270c02f1701f118c1879f8bc8f1f011220f3806b1ad12506fcf92b1ff870391ecc7f7eba4d466c3f

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant











eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA ERICA BORGLUND erica.borglund@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 14:56 14.04.2026 14:42	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.54.127
2. STERGIOS ANTONIADIS stergiosa@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 15:40 14.04.2026 15:38	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.51.41
3. ELAINE LINDSTRÖM Elaine.lindstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 17:18 14.04.2026 17:17	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.35
4. INGEGERD RUNNDING unorunn@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 22:21 14.04.2026 22:20	eID Low	Swedish BankID IP: 81.232.56.182
5. GUSTAV AXEL VALDEMA R GROTH axel.groth.008@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 08:31 15.04.2026 08:30	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.35
6. HELENA SVENSSON SÖD ERBERG helena@aktivbalans.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 08:58 14.04.2026 17:38	eID Low	Swedish BankID IP: 81.236.213.118
7. Joel Viktor Gohari Moghadam Joel.gohari@outlook.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 14:22 15.04.2026 14:21	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.84.24
8. Lizette Anna Karolina Söderdahl lizette.soderdahl@borevision.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 12:55 20.04.2026 12:52	eID Low	Swedish BankID IP: 90.142.55.253

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

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 2025.

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 2025 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. 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 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 Skiffertornet för räkenskapsåret 2025 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 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 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

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 12:53

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 14.04.2026 14:40

DOCUMENT ID:

H1-f183jhZI

ENVELOPE ID:

SyzJIno2Wx-H1-f183jhZI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Skiffertornet 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

6680272f09add43ef3856488188ee95fd34ff9a8a4d82ed
62a4f55e17478ece0e480d4b5be89bcfa0df77bce096d1
5ecf679c7ce82bf2b2f847cb420c146e202

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lizette Anna Karolina Söderdahl	Signed	20.04.2026 12:53	eID	Swedish BankID
lizette.soderdahl@borevision.se	Authenticated	20.04.2026 12:53	Low	IP: 90.142.55.253

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed