

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Slädentvå
769639-6840

Räkenskapsåret
2024



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slädentvå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Information om verksamheten

Föreningen bildades 2021 inför uppförandet av ett flerfamiljshus på fastigheten Släden 1. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-03-10 och Ekonomisk plan registrerade av Bolagsverket 2024-03-26.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå.

Ordinarie styrelseledamöter

Anders Bergqvist

Daniel Johansson

Thomas Viklund

Styrelsesuppleanter

Mattias Lindahl Bjarnolf

Valda t.o.m. årsstämman

2025

2025

2025

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Fastigheter

Fastighet: Släden 6

Byggnadsår: 2024

Tomtareal: 4 849 kvm

Boarea: 4 108 kvm

Lokalarea: 0 kvm

Föreningens hus består av 54 lägenheter jämt fördelat på tre flerbostadshus med hiss. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen äger tillsammans med Brf Slädenett 769639-6857 aktiebolaget Slädentre AB som har uppfört ett underjordiskt garage med 58 garageplatser samt anlagt 30 utomhusparkeringar ovan jord. Parkeringarna tillhandahålls medlemmarna i Brf Slädenett och Brf Slädentvå.

Bostadsrättslägenheterna har adresserna Slädgatan 5 C, Villagatan 17 och Villagatan 19.

Förvaltning

För ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel ansvarar FFNorr, Skellefteå enligt avtal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Unde året har 54 bostadsrättslägenheter färdigställs och upplåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 089	0	0
Resultat efter finansiella poster	382	-1	0
Eget kapital	135 816	3 187	3 188
Soliditet (%)	58,7	31,9	32,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	265	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 821	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	203	0	0
Räntekänslighet (%)	48,4	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	52	0	0

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Skuldsättning kr/kvm

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Sparande

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Räntekänslighet

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Energikostnad kr/kvm

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Ungefärliga riktvärden för nyckeltalen för helår

Årsavgift kr/kvm: 600 kr/kvm låg och 1 000 kr/kvm hög

Skuldsättning kr/kvm: 5 000 kr/kvm låg och över 10 000 kr/kvm hög

Sparande kr/kvm: 300 kr/kvm är högt

Räntekänslighet % <5% är lågt och >9 är högt

Energikostnad kr/kvm: Normalt värde är ca 200 kr/kvm

Samtliga nyckeltal per kvm är beräknade på boarea eftersom föreningen enbart består av bostadsrätter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 187 770			0	-950	3 186 820
Ökning av insatskapital	114 244 044	18 003 186				132 247 230
Disposition av föregående års resultat				-950	950	0
Avsättning till underhållsfond			156 066	-156 066		0
Årets resultat					381 668	381 668
Belopp vid årets utgång	117 431 814	18 003 186	156 066	-157 016	381 668	135 815 718

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-950
årets vinst	381 668
	380 718

disponeras så att	
i ny räkning överföres	380 718
	380 718

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 088 558	0
Övriga intäkter		155 645	0
		1 244 203	0
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-2 656	0
Driftskostnader	4	-485 119	0
Övriga kostnader		-138 413	-950
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-450 711	0
		-1 076 899	-950
Rörelseresultat		167 304	-950
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		421 969	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-207 605	0
		214 364	0
Resultat efter finansiella poster		381 668	-950
Resultat före skatt		381 668	-950
Årets resultat		381 668	-950

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	172 475 160	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	1 084 351
		172 475 160	1 084 351

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	7, 8	50 000	0
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	462 500	0
		512 500	0

Summa anläggningstillgångar		172 987 660	1 084 351
------------------------------------	--	--------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		125 142	0
Fordringar hos koncernföretag		12 387 272	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 899	0
		12 524 313	0

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		45 950 483	8 909 023
------------------------------------	--	-------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

		231 462 456	9 993 374
--	--	--------------------	------------------

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

135 435 000

3 187 770

135 435 000

3 187 770

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-950

0

Årets resultat

381 668

-950

380 718

-950

Summa eget kapital

135 815 718

3 186 820

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

52 141 361

0

Summa långfristiga skulder

52 141 361

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

526 680

0

Leverantörsskulder

307 316

194 054

Övriga skulder

11

42 102 257

6 612 500

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

569 124

0

Summa kortfristiga skulder

43 505 377

6 806 554

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

231 462 456

9 993 374

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	167 304	-950
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	450 711	0
Erhållen ränta	421 969	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 039 984 -950

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-125 142	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-12 399 171	0
Förändring av leverantörsskulder	113 262	194 054
Förändring av kortfristiga skulder	36 377 956	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten

25 006 889 193 104

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-171 841 520	-142 143
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-512 500	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-172 354 020 -142 143

Finansieringsverksamheten

Nyemission	132 247 230	0
Upptagna lån	52 141 361	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

184 388 591 0

Årets kassaflöde

37 041 460 50 961

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 8 909 023 8 858 062

Likvida medel vid årets slut

45 950 483 8 909 023

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 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. Då föreningen är nybildad har ingen avsättning gjorts för året.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Fastighet 1%

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.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	-1 088 655	0
	-1 088 655	0

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Reparationer

	2024	2023
Övriga installationer	2 656	0
	2 656	0

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning	68 951	0
El	50 440	0
Vatten och avlopp	95 627	0
Avfall	44 579	0
Fastighetsförvaltning	218 749	0
Övriga kostnader	6 773	0
	485 119	0

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	172 925 871	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 925 871	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-450 711	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-450 711	0
Utgående redovisat värde	172 475 160	0

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 084 351	942 208
Inköp	171 841 520	142 143
Färdigställt	-172 925 871	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 084 351
Utgående redovisat värde	0	1 084 351

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	50 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	0
Utgående redovisat värde	50 000	0

Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Enastående 2 AB	100%	100%	500	50 000
				50 000

	Org.nr
Enastående 2 AB	559286-8920

Not 9 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	12 500	
Aktieägartillskott	450 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	462 500	0
Utgående redovisat värde	462 500	0

Not 10 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	50 034 641	0
	50 034 641	0

2023-12-31

Kortfristiga skulder till Enastående Holding AB	-35 435 512	0
Kortfristiga skulder till BRF Slädenett	-54 245	0
Spärrmedel bankgaranti	-6 612 500	-6 612 500
	-42 102 257	-6 612 500

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Johansson

Thomas Viklund

Verifikat

Transaktion 09222115557549871945

Dokument

ÅR 769639-6840 Bostadsrättsföreningen Slädentvå 2024-01-01-2024-12-31
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2025-06-18 18:18:04 CEST (+0200) av Mattias Lindahl Bjarnolf (MLB)
Färdigställt 2025-06-19 10:28:28 CEST (+0200)

Initierare

Mattias Lindahl Bjarnolf (MLB)
AB Fastighetsförbättring
mattias@abfastighet.se
+46722063281

Signerare

Anders Bergqvist (AB)
Personnummer 700423-3958
anders.bergqvist@naidenbostad.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS BERGQVIST"
Signerade 2025-06-19 10:28:28 CEST (+0200)

Daniel Johansson (DJ)
Personnummer 710602-8975
daniel.l.johansson@naiden.se
+46706188775



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF ALLAN DANIEL JOHANSSON"
Signerade 2025-06-18 18:19:51 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557549871945

Thomas Wiklund (TW)

Personnummer 840119-8950

thomas.wiklund@naiden.se

+46705503059



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THOMAS VIKLUND"

Signerade 2025-06-18 20:11:27 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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>

