

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Slädenett
769639-6857

Räkenskapsåret
2024



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slädenett 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 2023-10-20.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå.

Ordinarie styrelseledamöter

Anders Bergqvist

Olov Mannberg

Daniel Johansson

Thomas Viklund

Marcus Mannberg

Styrelsesuppleanter

Mattias Lindahl Bjarnolf

Ordinarie revisorer

Tore Söderström

Valda t.o.m. årsstämman

2025

2025

2025

2025

2025

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Fastigheter

Fastighet: Släden 1

Byggnadsår: 2024

Tomtareal: 2 016 kvm

Boarea: 4 533 kvm

Lokalarea: 0 kvm

Föreningens hus består av 76 lägenheter i ett flerbostadshus med 6 våningar med hiss. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen äger tillsammans med Brf Slädentvå 769639-6840 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 A-B.

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har 76 bostadsrättslägenheter upplåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021 (10 mån)
Nettoomsättning	3 834	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 164	-1	-1	-1
Eget kapital	129 291	5 856	3 260	3 261
Soliditet (%)	69,3	6,1	33,3	33,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	847	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 313	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	66	0	0	0
Räntekänslighet (%)	14,5	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	188	0	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

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 r högt

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

Energikostnad kr/kvm: Normalt värde r 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	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 858 675		-1 503	-950	5 856 222
Ökning av insatskapital	84 807 325	39 792 000			124 599 325
Disposition av föregående års resultat:			-950	950	0
Årets resultat				-1 164 050	-1 164 050
Belopp vid årets utgång	90 666 000	39 792 000	-2 453	-1 164 050	129 291 497

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 453
årets förlust	-1 164 050
	-1 166 503
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 166 503
	-1 166 503

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	3 833 512	0
		3 833 512	0
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-62 747	0
Planerat underhåll	4	-24 448	0
Driftskostnader	5	-1 576 118	0
Övriga kostnader		-227 482	-950
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 462 096	0
		-3 352 891	-950
Rörelseresultat		480 621	-950
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		535 546	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 180 217	0
		-1 644 671	0
Resultat efter finansiella poster		-1 164 050	-950
Resultat före skatt		-1 164 050	-950
Årets resultat		-1 164 050	-950

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	171 077 396	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	73 122 671
		171 077 396	73 122 671
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8, 9	50 000	50 000
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	462 500	12 500
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	11	12 555 080	12 585 561
		13 067 580	12 648 061
Summa anläggningstillgångar		184 144 976	85 770 732
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		99 687	194 054
Fordringar hos koncernföretag		0	65 239
Övriga fordringar		54 245	0
		153 932	259 293
<i>Kassa och bank</i>		2 303 479	10 703 817
Summa omsättningstillgångar		2 457 411	10 963 110
SUMMA TILLGÅNGAR		186 602 387	96 733 842

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

130 458 000

5 858 675

130 458 000

5 858 675

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-2 453

-1 503

Årets resultat

-1 164 050

-950

-1 166 503

-2 453

Summa eget kapital

129 291 497

5 856 222

Långfristiga skulder

12

Skulder till kreditinstitut

55 814 277

0

Skulder till koncernföretag

0

7 090 264

Summa långfristiga skulder

55 814 277

7 090 264

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

451 038

0

Skulder till koncernföretag

0

83 767 356

Övriga skulder

24 755

20 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 020 820

0

Summa kortfristiga skulder

1 496 613

83 787 356

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

186 602 387

96 733 842

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	480 620	-950
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 462 096	0
Erhållen ränta	116 027	0
Erlagd ränta	-1 855 713	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

203 030 -950

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	94 367	-194 054
Förändring av kortfristiga fordringar	460 994	0
Förändring av leverantörsskulder	451 038	0
Förändring av kortfristiga skulder	-83 066 285	83 767 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-81 856 856	83 572 352

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-99 416 821	-72 111 544
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-450 000	-12 648 061
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-99 866 821	-84 759 605

Finansieringsverksamheten

Nyemission	124 599 325	2 597 225
Upptagna lån	48 724 013	567 364
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	173 323 338	3 164 589

Årets kassaflöde

-8 400 339 1 977 336

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	10 703 817	8 726 481
Likvida medel vid årets slut	2 303 478	10 703 817

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.

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:
Fastigheter 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	3 841 100	0
	3 841 100	0

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Reparationer

	2024	2023
Hiss	22 420	0
Vatten/avlopp	13 952	0
Övriga installationer	26 375	0
	62 747	0

Not 4 Planerat underhåll

	2024	2023
Övriga installationer	24 448	0
	24 448	0

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning	304 772	0
El	117 286	0
Vatten och avlopp	430 954	0
Avfall	173 139	0
Fastighetsskötsel	102 727	0
Fastighetsförvaltning	357 500	0
Övriga kostnader	89 740	0
	1 576 118	0

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	172 539 492	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 539 492	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 462 096	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 462 096	0
Utgående redovisat värde	171 077 396	0

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 122 671	1 011 127
Inköp	99 416 821	72 111 544
Färdigställt	-172 539 492	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	73 122 671
Utgående redovisat värde	0	73 122 671

Not 8 Andelar i koncernföretag

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

Not 9 Specifikation andelar i koncernföretag

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

	Org.nr	Säte
Enastående i Skellefteå AB	559027-4113	Skellefteå

Not 10 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

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

Not 11 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 585 561	0
Tillkommande fordringar	419 519	12 585 561
Avgående fordringar	-450 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 555 080	12 585 561
Utgående redovisat värde	12 555 080	12 585 561

Not 12 Långfristiga skulder

Ingen del av långfristiga skulder förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Bergqvist
Ordförande

Olov Mannberg

Thomas Viklund

Daniel Johansson

Marcus Mannberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tore Söderström
Revisor