

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Sverigehuset Avant

769639-0181

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sverige huset Avant får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Bostadsrättsföreningen Sverige huset Avant har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Rambergsstaden 74:12. Byggnationen av föreningens fastighet har färdigställts under 2023. Byggnaden består av fem trapphus med totalt 86 bostäder. Hela byggnaden har tagits i drift från oktober 2023.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Peter Jakobsson
Annika Tell
Hanna Hall

Valda t.o.m. årsstämman

2024
2024
2024

Styrelsesuppleanter

Nedeljko Blazevic

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Ordinarie revisorer

Mazars AB

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen Sverige huset Avant äger fastigheten Rambergsstaden 74:12. På fastigheten har ett flerbostadshus uppförts innehållandes 86 bostäder. Bostadsrättsföreningen är även medlem i samfällighetsföreningen Avant Samfällighetsförening som bland annat förvaltar det underjordiska garaget samt gården i kvarteret.

Förvaltning

Sverigehuset i Göteborg AB har tillsammans med Nordic Life Förvaltning skött föreningens ekonomiska och administrativa förvaltning under räkenskapsåret. Enligt ekonomisk plan svarar Sverigehuset fram till avräkningsdagen för föreningens samtliga utgifter för drift och kapital samt uppbär alla inkomster. Det innebär att föreningen står kostnaden för avskrivning av byggnad vilket inte är en likviditetspåverkande post. Avräkningsdagen är den dag då föreningen tar över det ekonomiska ansvaret, vilket inträffar senast sex månader efter godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett. Avräkningsdagen för föreningen är 2023-12-31, och detta årsbokslut tjänar även som avräkningsbokslut för föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har byggnation av föreningens fastighet färdigställts. Inflyttning har skett i samtliga fem trapphus, totalt 86 bostäder.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	618
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 216
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 592
Sparande per kvm (kr/kvm)	172
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	65
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-47 948
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-47 948
	-47 948

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		2 581 296	33 083
		2 581 296	33 083
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-1 766 116	-12 310
Övriga kostnader		-804 083	-20 820
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2	-765 644	0
		-3 335 843	-33 130
Rörelseresultat		-754 547	-47
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 482 230	47
Räntekostnader och liknande resultatposter		-727 683	0
		754 547	47
Resultat efter finansiella poster		0	0
Resultat före skatt		0	0

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	279 118 799	238 127 564
		279 118 799	238 127 564
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i samfällighetsförening	3, 4	17 876 657	0
		17 876 657	0
Summa anläggningstillgångar		296 995 456	238 127 564
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		68 014	111 734 862
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		93 001	46 640
		161 015	111 781 502
<i>Kassa och bank</i>		3 366 571	23 853 278
Summa omsättningstillgångar		3 527 586	135 634 780
SUMMA TILLGÅNGAR		300 523 042	373 762 344

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Uppåtelseavgifter		234 660 000	152 443 000
Fond för yttre underhåll	5	47 948	0
		234 707 948	152 443 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-47 948	0
		-47 948	0

Summa eget kapital 234 660 000 152 443 000

Kortfristiga skulder

Byggnadskreditiv	6	0	111 489 796
Fastighetslån, kortfristig del	7	63 372 171	0
Leverantörsskulder		554 341	3 333 856
Övriga skulder	8	1 445 825	106 415 649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	490 705	80 043
Summa kortfristiga skulder		65 863 042	221 319 344

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 300 523 042 373 762 344

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	765 644	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	765 644	0
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-58 152	-9 862
Förändring av kortfristiga fordringar	111 678 639	-111 671 640
Förändring av leverantörsskulder	-2 779 516	-17 879 214
Förändring av kortfristiga skulder	-104 559 161	78 412 911
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 047 454	-51 147 805
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-41 756 879	-76 292 556
Insättning medlemskapital samfällighetsförening	-17 876 657	0
Investering dotterbolag	0	22 830 281
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-59 633 536	-53 462 275
Finansieringsverksamheten		
Insatser och upplåtelseavgifter	82 217 000	152 443 000
Upptagna lån	63 531 000	111 489 796
Amortering av lån	-111 648 625	-140 657 437
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	34 099 375	123 275 359
Årets kassaflöde	-20 486 707	18 665 279
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	23 853 278	5 188 000
Likvida medel vid årets slut	3 366 571	23 853 279

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 enligt föreningens stadgar och ekonomisk plan. Avsättning till fond för yttre underhåll har skett från 1 oktober 2023 då fastigheten var i full drift.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Mark är ej underlag för avskrivningar. Avskrivningar för 2023 har räknats från 1 oktober då hela fastigheten var i full drift.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Not 2 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	238 127 564	161 835 008
Inköp	41 756 879	76 292 556
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	279 884 443	238 127 564
Årets avskrivningar	-765 644	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-765 644	0
Utgående redovisat värde	279 118 799	238 127 564
Bokfört värde byggnader	141 859 356	134 785 000
Bokfört värde mark	137 259 443	103 342 564
	279 118 799	238 127 564

Not 3 Andelar i samfällighetsförening

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	
Inköp	17 876 657	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 876 657	0
Utgående redovisat värde	17 876 657	0

Not 4 Specifikation andelar i samfällighetsförening

Namn	Bokfört värde
Avant Samfällighetsförening	17 876 657
	17 876 657

	Org.nr	Säte
Avant Samfällighetsförening	717921-5418	Göteborg

Not 5 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Reservering enligt stadgar	47 948	
	47 948	

För 2023 görs avsättning till underhållsfond från när fastigheten tagits i full drift.

Not 6 Byggnadskreditiv

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på byggnadskreditivet uppgår till	0	145 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	111 489 796
<u>Ställda säkerheter</u>		
Fastighetsinteckningar	63 531 100	63 531 100
	63 531 100	63 531 100

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens fastighetslån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2023-12-31
Handelsbanken	4,482	21 124 057
Handelsbanken	4,482	21 124 057
Handelsbanken	4,482	21 124 057
		63 372 171

Lånen amorteras med 1% årligen.

Föreningen har tecknat räntetak för sina långfristiga skulder vilket ger en snittränta om cirka 2% för föreningens långfristiga lån. 2/3 av räntetaken förfaller 2026 och 1/3 av räntetaken förfaller 2028.

Not 8 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld Sverigehuset i Göteborg AB	781 278	19 911 212
Reversskuld Sverigehuset Projektutveckling i Lundbypark 2 AB	0	63 704 437
Skulder för bokningsavgifter och förskott		0
Övriga kortfristiga skulder	0	22 800 000
	781 278	106 415 649

Skulder för bokningsavgifter och förskott klassificeras som kortfristiga skulder tills dess att upplåtelse av bostäderna har skett. Därefter klassificeras bokningsavgifter och förskott som upplåtelseavgifter under Eget kapital. Upplåtelse av bostäderna har skett under 2022-2023.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresinkomster	289 298	61 303
Övriga upplupna kostnader	75 837	18 740
Förutbetalda ränteintäkter	125 570	
	490 705	80 043

Göteborg den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Peter Jakobsson
Ordförande

Hanna Hall

Annika Tell

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

Mazars AB

Carl Gerdman
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557514834702

Dokument

Sverigehuset E-sign_769639-0181
Bostadsrättsföreningen Sverigehuset Avant för
20230101-20231231.pdf
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2024-04-10 08:05:26 CEST (+0200) av
Sverigehuset (S)
Färdigställt 2024-04-10 13:06:40 CEST (+0200)

Initierare

Sverigehuset (S)
Sverigehuset
esign@sverigehuset.se

Signerare

Peter Jakobsson (PJ)
Personnummer 19821022-4997
peter.jakobsson@sverigehuset.se
0733999046



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER JAKOBSSON"
Signerade 2024-04-10 08:06:20 CEST (+0200)

Annika Tell (AT)
Personnummer 19660918-5167
annika.tell@sverigehuset.se
0706-411114



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNIKA TELL"
Signerade 2024-04-10 08:07:59 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514834702

Carl Gerdman (CG)

Personnummer 19840309-1617

Carl.Gerdman@mazars.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"CARL GERDTMAN"

Signerade 2024-04-10 13:06:40 CEST (+0200)

Hanna Hall (HH)

Personnummer 19750827-6743

hanna.hall@sverigehuset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Hanna Katarina Gunilla Hall"

Signerade 2024-04-10 09:48:38 CEST (+0200)

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>

