

Bostadsrättsföreningen Sverigehuset Avant

Org.nr: 769639-0181

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	19

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sverige huset Avant, 769639-0181, med säte i Göteborg, avger härmed följande årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Allmänt om verksamheten

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

Registrering

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-09-16 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-23 hos Bolagsverket.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.
På stämman deltog 17 medlemmar.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	John Chee
Ledamot	Gibril George
Ledamot	Granit Maqedonci
Ledamot	Johnny Ngu
Ledamot	Rosanna Thureson
Suppleant	Albin Karlsson
Suppleant	Jonatan Nilsson

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.
Firmatecknare har varit 2 styrelseledamöter i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor	Carl Gerdman
----------------------	--------------

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Rambergsstaden 74:12.

Nybyggnadsår: 2023

Värdeår: 2023

Föreningen disponerar tomten genom äganderätt.

Fastigheten är försäkrad genom Länsförsäkringar.

Då föreningen är relativt ny har en underhållsplan inte hunnit upprättas.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
35	11	28	12	-	-

Av 86 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt.

Ytor

Total upplåten yta i byggnaden:

Total bostadsarea (BOA):	4 820	kvm
--------------------------	-------	-----

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början fanns 109 medlemmar i föreningen.

Under året har 13 överlåtelse skett.

Vid räkenskapsårets slut fanns 121 medlemmar i föreningen.

Andelar i gemensamhetsanläggningar

Föreningen har andelar i gemensamhetsanläggningar förvaltade av Lundbypark samfällighetsförening (GA:15) och Avant samfällighetsförening (resterande). Anläggningar och andelar specificeras i nedan tabell.

<i>Anläggning</i>	<i>Andel</i>	<i>Beskrivning</i>
Rambergsstaden GA:15, sektion B	9,95%	Trottoar med tillhörande anläggningar och cykelställ
Rambergsstaden GA:16	46%	Garage och cykelrum
Rambergsstaden GA:17	45%	Innergård, miljöhus inkl. sophantering samt dagvattenlösning
Rambergsstaden GA:21	33%	Ventilationsanläggning

Förvaltning och väsentliga avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	PHM Redovisning AB
Teknisk förvaltning	Optimal Service AB
Fastighetslån	Handelsbanken
Revision	Forvis Mazars AB
Avfall	Avant Samfällighetsförening
Elnät	Göteborg Energi AB
Elhandel	Göteborg Energi Din El AB
Uppvärmning	Göteborg Energi AB
Serviceavtal hissar	Kone AB
Bredband/TV	Telia Sverige AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen gör för räkenskapsåret 2024 ett resultat om -2 049 866 kr. Av dessa utgör avskrivningar 3 062 572 kr, vilka inte är likviditetspåverkande. Utan avskrivningar blir resultatet 1 012 706 kr.

Lånen har amorterats ner med 476 487 kr och kvarvarande lånevolym vid årets slut uppgår till 62 895 684 kr.

Inga nya avtal eller uppsagda avtal år 2024.

Tekniskt underhåll

Byggnaden är under garanti och därmed inga tekniska underhåll.

Styrelsens ord

Kära medlemmar,

Det första året som ny förening har varit både lärorikt och intensivt. Vi har arbetat med att etablera rutiner och lösa utmaningar som hör till en nybyggd fastighet. Fokus har legat på att hantera garantiärenden och säkerställa att el- och vattensystem fungerar korrekt och debiteras rätt inför den kommande två-årsbesiktningen som är planerad till vecka 13 2025.

Vi har också gjort en översyn av föreningens ekonomi, som är i gott skick. Överskottslikviditet har placerats på sparkonto för att ge avkastning, och vi har budgeterat inför kommande år med fokus på långsiktig hållbarhet. Tack vare vårt räntetak som gäller i några år till kan vi även hålla avgiften på en stabil nivå.

Utöver detta har vi skött löpande uppgifter, som att hantera ansökningar om andrahandsuthyrningar, säkerställa fungerande sopsortering och ta hand om skräp i gemensamma utrymmen. Vi har även uppdaterat föreningens stadgar för att tillåta grillning samt beslutat om möjligheten till inglasning av balkonger. En upphandling har genomförts med Nordiska Inglasningar för detta ändamål, och ett bygglov har skickats in till kommunen.

Slutligen vill jag tacka alla som deltog i vårt julmingel – ett uppskattat tillfälle att träffas och bygga gemenskap i föreningen. Jag ser fram emot ett nytt år fyllt av utveckling och samarbete.

Med vänliga hälsningar,

John Chee

Ordförande, BRF Sverige huset Avant

Flerårsöversikt

	2024	2023
Nettoomsättning, tkr	3 591	2 575
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 2 050	0
Soliditet, %	78	78
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	702	534
Skuldsättning / kvm	13 049	13 148
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	13 049	13 148
Sparande / kvm	211	159
Räntekänslighet, %	19	25
Energikostnad* / kvm	111	100
Årsavgifters andel av rörelseintäkter, %	94	100
Rörelseintäkt som går till räntekostnader, %	31	-29

Kommentarer till årets resultat och föreningens ekonomiska ställning

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Likviditetsmässigt gör föreningen ett negativt resultat tack vare betalning av många skulder kvarvarande från uppstartandet av föreningen. Majoriteten av dessa är nu betalda och positivt kassaflöde förväntas för 2025.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: De intäkter föreningen haft under året som är återkommande, såsom avgifter från medlemmar, hyresintäkter för garage och driftstillägg med mera.

Resultat efter finansiella poster: Föreningens bokföringsmässiga resultat som kan ses längst ner i föreningens resultaträkning. Det bokföringsmässiga resultatet ska inte förväxlas med föreningens likviditet eller kassa. Denna information framgår istället tydligare i kassaflödesanalysen.

Soliditet: (Förenklat: $\text{Eget kapital} / \text{Totalt kapital} * 100$) visar hur mycket av en förenings tillgångar som är finansierade av eget kapital respektive lån.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte. Enligt Finansinspektionen låg den genomsnittliga avgiften 2023 på 744kr/kvm och där nyproducerade bostadsrätter låg något högre. 2024s genomsnittliga avgift förväntas ligga högre än 2023s nivåer.

Skuldsättning per kvm eller kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, eller endast *bostadsrätt*. Nyckeltalet visar hur skuldsatt föreningen är i förhållande till sin storlek. Nyckeltalet använder två beräkningsgrunder för att göra det enklare att jämföra två föreningar som har olika uppdelningar av hyresrätter och bostadsrätter. Nya föreningar har oftast högre skuldsättning än sina äldre motparter.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar och planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten. Ett bra sparande ligger på mellan 200-300kr/kvm.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från tvingande årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet. Nyare föreningar har ofta högre räntekänslighet då de tenderar att vara högre belånade.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten fördelat per *kvm bostadsrätt och hyresrätt*. Nyckeltalet visar den årliga energikostnaden i föreningen i förhållande till sin storlek. Normal energiförbrukning är ca 200kr/kvm men påverkas bland annat av energipriser, byggnadens konstruktion och huruvida föreningen betalar för medlemmarnas energikostnader eller ej.

Årsavgifternas andel av alla rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Rörelseintäkt som går till räntekostnader: Alla räntor dividerat med alla rörelseintäkter. Nyckeltalet kan ge en förklaring till stora förändringar i föreningens resultat och sparande. Är då föreningen har rörliga lån eller lån för omförhandling kan man ibland se stora skiftningar i räntekostnader vilket även påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, likviditet och sparande.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	234 660 000	0	47 948	- 47 948	0
Fördelning enligt Eko.plan	-82 131 000	82 131 000			
Reservering underhållsfond			120 500	-120 500	
Årets resultat					-2 049 866
Vid årets slut	152 529 000	82 131 000	168 448	- 168 448	- 2 049 866

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	- 47 948
Årets resultat	- 2 049 866
Årets avsättning till yttre fond	- 120 500
Summa över/underskott	- 2 218 314

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 2 218 314
Totalt	- 2 218 314

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	3 591 009	2 574 825
Övriga rörelseintäkter		16 007	6 471

Summa Rörelseintäkter		3 607 016	2 581 296
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader	3	-1 301 122	-1 766 116
Administration och förvaltning	4	-167 428	-804 083
Avskrivningar	5	-3 062 572	-765 644

Summa Rörelsekostnader		-4 531 122	-3 335 843
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

		-924 106	-754 547
--	--	-----------------	-----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 545 071	1 482 230
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 670 831	-727 683

Summa Finansiella poster		-1 125 760	754 547
---------------------------------	--	-------------------	----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

		-2 049 866	0
--	--	-------------------	----------

RESULTAT FÖRE SKATT

		-2 049 866	0
--	--	-------------------	----------

ÅRETS RESULTAT

		-2 049 866	0
--	--	-------------------	----------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	276 056 227	279 118 799
Summa materiella anläggningstillgångar		276 056 227	279 118 799
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i samfälligheter		17 876 657	17 876 657
Summa finansiella anläggningstillgångar		17 876 657	17 876 657
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		293 932 884	296 995 456
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		26 357	68 014
Övriga fordringar	7	385 084	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	447 882	93 001
Summa kortfristiga fordringar		859 323	161 015
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	2 375 824	3 366 571
Summa kassa och bank		2 375 824	3 366 571
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 235 147	3 527 586
SUMMA TILLGÅNGAR		297 168 031	300 523 042

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		234 660 000	234 660 000
Underhållsfond		168 448	47 948
Summa bundet eget kapital		234 828 448	234 707 948
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-168 448	-47 948
Årets resultat		-2 049 866	0
Summa fritt eget kapital		-2 218 314	-47 948
SUMMA EGET KAPITAL		232 610 134	234 660 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	10	62 895 684	63 372 171
Leverantörsskulder		960 006	554 341
Övriga skulder	11	370 072	1 445 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	332 135	490 705
Summa kortfristiga skulder		64 557 897	65 863 042
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		64 557 897	65 863 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		297 168 031	300 523 042

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Årets resultat	-2 049 866	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 062 572	765 644
Summa	1 012 706	765 644
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-698 308	111 620 487
Förändring av rörelseskulder	-828 658	-107 338 677
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-514 260	5 047 454
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Nyanskaffningar materiella anläggningstillgångar	0	-41 756 879
Medlemskapital samfällighetsförening	0	-17 876 657
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-59 633 536
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Insatser och upplåtelseavgifter	0	82 217 000
Uptagna lån	0	63 531 000
Amortering av lån	-476 487	-111 648 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-476 487	34 099 375
Årets kassaflöde	-990 747	-20 486 707
Likvida medel vid årets början	3 366 571	23 853 278
Likvida medel vid årets slut	2 375 824	3 366 571

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp redovisas i kr om inget annat anges.

Underhåll och underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens stadgar.

Skulder hos kreditinstitut

Föreningen följer god redovisningssed och redovisar de lån som förfaller inom ett år från räkenskapsårets slut som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras ske under nästkommande räkenskapsår.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Enligt K3 ska anläggningstillgångar delas upp i komponenter med sin egen nyttjandeperiod och avskrivning. Rak avskrivning tillämpas.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme och grund	100
Stomkompletteringar, innerväggar	50
Värme, sanitet, VVS	50
El	40
Inre ytskikt	15
Fasad	50
Fönster	50
Köksinredning och vitvaror	15
Yttertak	40
Ventilation	20
Övrigt	50

Fastighetsavgift

Föreningen är befriad från fastighetsavgift de första 15 åren.

Årsavgifter

I årsavgiften ingår värme, renhållning, el, TV och bredband. Varmvatten debiteras enligt förbrukning, så kallad individuell mätning och debitering.

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

2024	2023
3 249 900	2 505 415

Hyresintäkter

Hyresintäkter garage och p-platser *

151 874	0
---------	---

Övriga intäkter

Debiterade vattenkostnader

133 357	69 410
---------	--------

Avgift andrahandsupplåtelse

55 878	0
--------	---

189 235	69 410
----------------	---------------

Totalt nettoomsättning

3 591 009	2 574 825
------------------	------------------

* Intäkterna kommer från Avant Samfällighetsförening. 2023 slogs intäkterna ihop med kostnaderna från samfälligheten. Från och med 2024 har dessa särredovisats och påverkar hyresintäkterna samt avfallshantering och fastighetsskötsel i not 3.

Not 3. Fastighetskostnader

Taxebundna kostnader

El

129 348	145 166
---------	---------

Uppvärmning

284 092	225 733
---------	---------

Vatten och avlopp

122 186	112 067
---------	---------

Avfallshantering

160 807	21 307
---------	--------

696 433	504 273
----------------	----------------

Övriga driftkostnader

Fastighetsavgift

0	616 000
---	---------

Fastighetsskötsel

191 053	288 590
---------	---------

Snöröjning och sandning

29 562	11 969
--------	--------

Grundavtal hiss

51 243	36 383
--------	--------

Bredband/kabel-TV

205 566	163 260
---------	---------

Övriga serviceavtal

12 893	1 604
--------	-------

Avgift för samfällighet

10 413	21 674
--------	--------

Fastighetsförsäkring

73 605	43 935
--------	--------

Övriga driftkostnader

12 602	3 735
--------	-------

586 937	1 187 150
----------------	------------------

Reparationer

Fasad

6 869	0
-------	---

Fönster och dörrar

884	0
-----	---

Installationer och teknik

5 061	42 228
-------	--------

Reparationer övrigt

0	32 465
---	--------

12 814	74 693
---------------	---------------

Planerat underhåll

Besiktningar

4 938	0
-------	---

Totalt fastighetskostnader

1 301 122	1 766 116
------------------	------------------

Not 4. Administration och förvaltning

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Revision

2024

2023

112 138
20 588
25 500

99 574
0
15 625

158 226

115 199

Administration

Programvaror
Föreningsomkostnader
Bankkostnader
Övriga administrativa kostnader

349
3 640
3 664
1 548

0
0
4 986
2 620

9 201

7 606

Övriga kostnader

Överlämning från Sverigehuset

0

681 278

Totalt administration och förvaltning

167 428

804 083

Not 5. Avskrivningar

Avskrivningar

Byggnader

2024

2023

3 062 572

765 644

Totalt avskrivningar

3 062 572

765 644

Endast ett kvartal skrevs av under 2023 då fastigheten var i full drift först i oktober 2023. Viktad avskrivning för fastigheten som helhet är 2,15%, en genomsnittlig avskrivningsperiod på ungefär 47 år.

Not 6. Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader
Mark
Årets anskaffning byggnader
Årets anskaffning mark

142 625 000
137 259 443
0
0

134 785 000
103 342 564
7 840 000
33 916 879

Utgående anskaffningsvärden

279 884 443

279 884 443

Ingående avskrivningar

Byggnader
Årets avskrivning på byggnader

- 765 644
- 3 062 572

- 0
- 765 644

Utgående avskrivningar

-3 828 216

-765 644

Utgående redovisat värde

276 056 227

279 118 799

Varav

Byggnader
Mark

138 796 784
137 259 443

141 859 356
137 259 443

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader
Taxeringsvärde mark

128 000 000
49 000 000

43 000 000
49 000 000

177 000 000

92 000 000

Not 7. Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	383 454	0
Momsfordran	1 630	0
Summa	385 084	0

Föreningen har fört över pengar till sitt skattekonto i förberedelse för betalning av fastighetsskatten från 2023 då fastigheten fortfarande var under uppbyggnad. Denna kostnad har redan tagits av Sverigehuset genom en avräkning under föregående räkenskapsår.

Not 8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen ränta	26 846	0
Förutbetald försäkringspremie	74 373	66 844
Övriga förutbetalda kostnader	187 834	26 157
Amortering över årskiftet	158 829	0
Summa	447 882	93 001

Not 9. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 375 824	2 448 553
Bankkonto	0	918 018
Summa	2 375 824	3 366 571

Transaktionskontot hos Handelsbanken avser ett klientmedelskonto och utgör i juridisk mening en fordran hos PHM Redovisning AB. De regelverk som styr klientmedelskontot är dock av sådan karaktär att fordran i redovisningssammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.

Not 10. Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Handelsbanken 913248	2025-01-02	3,79 %	20 965 228	21 124 057
Handelsbanken 913250	2025-01-02	3,79 %	20 965 228	21 124 057
Handelsbanken 913251	2025-01-02	3,79 %	20 965 228	21 124 057
Summa skulder till kreditinstitut			62 895 684	63 372 171
Kortfristig del av låneskulder			-62 895 684	-63 372 171
			0	0

Föreningens samtliga lån är rörliga och ny ränta fås var tredje månad. Föreningen har under 2023 och 2024 haft räntetaksförsäkring som täcker räntekostnader över en viss procent. Två räntetak förfaller 2026 och en under 2028.

Not 11. Övriga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Skuld till Sverigehuset	0	781 278
Momsskuld	0	17 602
Fastighetsskatt*	368 000	616 000
Övriga kortfristiga skulder	2 072	30 945
	0	0
Summa	370 072	1 445 825

* Skatten är från när fastigheten var under uppbyggnad och kostnaden togs av Sverigehuset i samband med bokslutet 2023.

Not 12. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	293 768	289 298
Upplupna driftskostnader	38 367	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	201 407
Summa	332 135	490 705

Not 13. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har, efter fastställande av budget, valt att höja årsavgiften med 2% inför 2025.

Likviditet som ej setts som nödvändig för föreningens löpande kostnader har överförs till ett räntebärande bankkonto hos SBAB.

2-årsbesiktning planeras att utföras under våren 2025.

Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

John Chee
Ordförande

Gibril George
Ledamot

Granit Maqedonci
Ledamot

Johnny Ngu
Ledamot

Rosanna Thureson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Carl Gerdman
Auktoriserad revisor
Forvis Mazars AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sverigehuset Avant
Org. nr 769639-0181

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sverigehuset Avant 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 2024-12-31 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

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 på 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 på 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 Sverigehuset Avant 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 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

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.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Forvis Mazars AB

Carl Gerdman
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 10 mars 2025



ÅR 24.pdf
(203453 byte)
SHA-512: bb0959b5a1234931362f13dd2da58a0b4c149
0f193e11bebb1b3a4c5056b361fedc90e9aa9b37a0eb57
d6b2909e7a82ec69bc7819d579f60381076ceb43902ad

Underskrifter

2025-03-07 10:36:02 (CET)



Carin Rosanna Thureson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-09 07:40:57 (CET)



Gibril George

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-05 13:17:23 (CET)



Granit Maqedonci

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-08 12:59:40 (CET)



Johnny Ngu

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-10 10:56:12 (CET)



Tak-Chun John Chee

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-10 11:57:08 (CET)



Carl Gerdtnan

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



ÅR 24

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:

8264b7d3bc22773dccc18abb11d898f49d4db5772181fbc685cfe1eb3e2ad88eb049864a705ff6615ac6d6fce36ab1489ad67ee6dcb559822ede8874bceb9e9



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.