Bostadsrättsföreningen Sverigehuset Avant

Org.nr: 769639-0181

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18

Assently: 980b384f06c5d52198866fb51a20950df5eb9181c6168d7884cdec2c610e5cc97dab28ed506877bd36667acf376e61bc47f599c7a0a68f31f48415a506eb15af

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sverigehuset Avant, 769639-0181, med säte i Göteborg, avger härmed följande årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. 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 2025-04-10.
På stämman deltog 16 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	John Chee
Ledamot	Albin Karlsson
Ledamot	Granit Maqedonci
Ledamot	Johnny Ngu
Ledamot	Rosanna Thureson
Suppleant	Jonatan Nilsson
Suppleant	Anders Ingman
Suppleant	Fredrik Ström

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.
Firmatecknare har varit 2 styrelseledamöter i förening.

John Chee, Johnny Ngu, Granit Maqedonci och Albin Karlsson planeras avgå som ledamöter på årsstämman.

Revisor

Auktoriserad revisor	Carl Gerdtman

Assently: 980b384f06c5d52198866fb51a20950df5eb9181c6168d7884cdec2c610e5cc97dab28ed506877bd36667acf376e61bc47f599c7a0a68f31f48415a506eb15af

Information om fastigheten
Fastighetsbeteckning: Rambergsstaden 74:12.

Nybyggnadsår: 2023
Värdeår: 2023

Föreningen disponerar tomten genom äganderätt.
Fastigheten var försäkrad hos Länsförsäkringar fram till sista november 2025. Från och med 1 december 2025 har fastigheten TryggHansa som försäkringsbolag. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen har ingen underhållsplan.

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):	4820	kvm

Medlemsinformation
Vid räkenskapsårets början fanns 121 medlemmar i föreningen.
Under året har 5 överlåtelser skett.
Vid räkenskapsårets slut fanns 120 medlemmar i föreningen.

Assently: 980b384f06c5d52198866fb51a20950df5eb9181c6168d7884cdec2c610e5cc97dab28ed506877bd36667acf376e61bc47f599c7a0a68f31f48415a506eb15af

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.

Anläggning	*Andel*	*Beskrivning*
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

Assently: 980b384f06c5d52198866fb51a20950df5eb9181c6168d7884cdec2c610e5cc97dab28ed506877bd36667acf376e61bc47f599c7a0a68f31f48415a506eb15af

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi
Föreningen gör för räkenskapsåret 2025 ett resultat om -2 122 976 kr. Av dessa utgör avskrivningar 3 062 572 kr, vilka inte är likviditetspåverkande. Föreningens kassa har ökat med 245 001 kr under året.

Lånen har amorterats ner med 635 316 kr och kvarvarande lånevolym vid årets slut uppgår till 62 260 368 kr.

Teknik
Under året har ett antal åtgärder på fastigheten utförts. De huvudsakliga åtgärderna är garantifel som främst har upptäckts under 2-årsbesiktning. Byggnaden är fortfarande under garanti och tekniska underhåll utförs oftast en gång per år av entreprenörer under grantitiden som oftast är 5 år beroende på utförande eller objekt.

Styrelsens ord
Kära medlemmar,
under den gångna mandatperioden har styrelsen fokuserat på att sänka det historiskt höga rörliga kostnaderna på hantering av felanmälningar. Detta genom att styrelsen har deltagit på föreningens två-årsbesiktning och samtliga möten om besiktningen för att säkerställa att garantifel ska/blir felavhjälpta utan extra kostnader, och att eventuella brister eller ärenden hanteras på ett korrekt sätt utan att belasta medlemmarnas avgift allt för mycket.

Bygglovsansökan om inglasning av balkonger pågår fortfarande. Frågan har behandlats i flera instanser pga. överklagan från oss och kommer att tas vidare till Länsstyrelsen. Processen har varit komplex, som är främst på grund av gällande detaljplan från stadsarkitekten.

Styrelsen har även omförhandlat föreningens lånevillkor, samt sett över och omförhandlat Brf:s fastighetsförsäkring. I samband med detta vill vi påminna alla medlemmar om vikten av att ha ett giltigt bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring.

Vi har under året även arbetat med att stärka säkerheten i byggnaden med bättre hantering av vårt passagesystem samt Brf:s nycklar, och kommer att fortsätta förbättra säkerheten med bland annat brytskydd.

Exempel på styrelseuppgifter som har hanterats är:
- Tvist om leverantörsfakturor som belastar medlemmarnas avgift.
- Bedöma diverse anmälningar och tydliggöra gränsdragning mellan medlemmarnas och styrelsens ansvar.
- Läckage från radiator i gången på Rosenapelgatan 5&3 pga. stöt från sopkärl och därefter kompletterat med påkörningsskydd.
- Lösa material rensas bort i trapphus och i allmänna utrymmen med anledning av brandskydd och trivsel.
- Otillåtna andrahandsuthyrningar.
- Otillåtna utbytta låscylindrar till lägenhetsdörrar ersätts av styrelsens godkända cylindrar.
- Ersatt med nytt dubbelcylindrar till dörren på Rosenapelgatan 5&3 enligt Renovas önskemål.
- Medlemskap hos ”Bostadsrätterna” för bland annat juridisk rådgivning.
- Gemenskap, öppnat en Facebook-grupp till alla medlemmar.

Avslutningsvis vill vi tacka för medlemmarnas engagemang under året, det trevliga julfikat, och önska er alla en god fortsättning.

Med vänliga hälsningar,
John Chee
Ordförande, BRF Sverigehuset Avant

Assently: 980b384f06c5d52198866fb51a20950df5eb9181c6168d7884cdec2c610e5cc97dab28ed506877bd36667acf376e61bc47f599c7a0a68f31f48415a506eb15af

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023
Nettoomsättning, tkr	3 676	3 591	2 575
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 2 123	- 2 050	0
Soliditet, %	78	78	78
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	718	702	534
Skuldsättning / kvm	12 917	13 049	13 148
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	12 917	13 049	13 148
Sparande / kvm	195	211	159
Räntekänslighet, %	18	19	25
Energikostnad* / kvm	126	111	100
Årsavgifters andel av rörelseintäkter, %	94	94	100
Rörelseintäkt som går till räntekostnader, %	27	31	-29

Upplysning vid förlust

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 om 939 596kr.

Likviditetsmässigt gör föreningen ett positivt resultat och kassan har ökat med 245 001 kr under året. Styrelsen valde att höja årsavgiften inför nästkommande räkenskapsår i förberedelse för ökade räntekostnader i och med att två av tre ränteförsäkringar utgår. Dessutom har två av lånen bundits och skapat säkerhet i nästkommande års räntor. Det långsiktiga planerandet gör att föreningen kan finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Assently: 980b384f06c5d52198866fb51a20950df5eb9181c6168d7884cdec2c610e5cc97dab28ed506877bd36667acf376e61bc47f599c7a0a68f31f48415a506eb15af

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: Eget kapital/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 2024 på 784kr/kvm och där nyproducerade bostadsrätter låg något högre. 2025s genomsnittliga avgift förväntas ligga något högre än 2024s 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. År 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.

Assently: 980b384f06c5d52198866fb51a20950df5eb9181c6168d7884cdec2c610e5cc97dab28ed506877bd36667acf376e61bc47f599c7a0a68f31f48415a506eb15af

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	152 529 000	82 131 000	168 448	- 168 448	- 2 049 866
Reservering underhållsfond			120 500	-120 500	
F.g. års resultatdisposition				-2 049 866	2 049 866
Årets resultat					-2 122 976
Vid årets slut	**152 529 000**	**82 131 000**	**288 948**	**- 2 338 814**	**- 2 122 976**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel:	
Balanserat resultat	- 2 218 314
Årets resultat	- 2 122 976
Årets avsättning till yttre fond	- 120 500
Summa över/underskott	**- 4 461 790**

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Balanseras i ny räkning	- 4 461 790
Totalt	**- 4 461 790**

Assently: 980b384f06c5d52198866fb51a20950df5eb9181c6168d7884cdec2c610e5cc97dab28ed506877bd36667acf376e61bc47f599c7a0a68f31f48415a506eb15af

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	*2*	3 676 094	3 591 009
Övriga rörelseintäkter		7 804	16 007
Summa rörelseintäkter		**3 683 898**	**3 607 016**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	*3*	-1 447 397	-1 301 122
Administration och förvaltning	*4*	-183 288	-167 428
Personalkostnader	*5*	-136 124	0
Avskrivningar		-3 062 572	-3 062 572
Summa rörelsekostnader		**-4 829 381**	**-4 531 122**
RÖRELSERESULTAT		**-1 145 483**	**-924 106**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		948 200	1 545 071
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 925 693	-2 670 831
Summa finansiella poster		**-977 493**	**-1 125 760**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-2 122 976**	**-2 049 866**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-2 122 976**	**-2 049 866**
ÅRETS RESULTAT		**-2 122 976**	**-2 049 866**

Assently: 980b384f06c5d52198866fb51a20950df5eb9181c6168d7884cdec2c610e5cc97dab28ed506877bd36667acf376e61bc47f599c7a0a68f31f48415a506eb15af

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	272 993 655	276 056 227
Summa materiella anläggningstillgångar		**272 993 655**	**276 056 227**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i samfälligheter		17 876 657	17 876 657
Summa finansiella anläggningstillgångar		**17 876 657**	**17 876 657**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**290 870 312**	**293 932 884**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 790	26 357
Övriga fordringar	*7*	9 916	385 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*8*	415 200	447 883
Summa kortfristiga fordringar		**427 906**	**859 324**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 620 824	2 375 823
Summa kassa och bank		**2 620 824**	**2 375 823**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 048 730**	**3 235 147**
SUMMA TILLGÅNGAR		**293 919 042**	**297 168 031**

Assently: 980b384f06c5d52198866fb51a20950df5eb9181c6168d7884cdec2c610e5cc97dab28ed506877bd36667acf376e61bc47f599c7a0a68f31f48415a506eb15af

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		234 660 000	234 660 000
Underhållsfond		288 948	168 448
Summa bundet eget kapital		**234 948 948**	**234 828 448**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 338 814	-168 448
Årets resultat		-2 122 976	-2 049 866
Summa fritt eget kapital		**-4 461 790**	**-2 218 314**
SUMMA EGET KAPITAL		**230 487 158**	**232 610 134**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**0**	**0**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	*9 , 10*	62 260 368	62 895 684
Leverantörsskulder		704 823	960 006
Övriga skulder	*11*	0	370 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*12*	466 693	332 135
Summa kortfristiga skulder		**63 431 884**	**64 557 897**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**63 431 884**	**64 557 897**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**293 919 042**	**297 168 031**

Assently: 980b384f06c5d52198866fb51a20950df5eb9181c6168d7884cdec2c610e5cc97dab28ed506877bd36667acf376e61bc47f599c7a0a68f31f48415a506eb15af

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-1 145 483	-924 106
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 062 572	3 062 572
Summa		**1 917 089**	**2 138 466**
Erhållen ränta		948 200	1 545 071
Erlagd ränta		-1 908 495	-2 697 677
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**956 794**	**985 860**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		414 220	-671 462
Förändring av rörelseskulder		-490 697	-828 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**880 317**	**-514 260**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av lån		-635 316	-476 487
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-635 316**	**-476 487**
Årets kassaflöde		**245 001**	**-990 747**
Likvida medel vid årets början		**2 375 823**	**3 366 570**
Likvida medel vid årets slut		**2 620 824**	**2 375 823**

Assently: 980b384f06c5d52198866fb51a20950df5eb9181c6168d7884cdec2c610e5cc97dab28ed506877bd36667acf376e61bc47f599c7a0a68f31f48415a506eb15af

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
Ovrigt	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 (IMD).

Assently: 980b384f06c5d52198866fb51a20950df5eb9181c6168d7884cdec2c610e5cc97dab28ed506877bd36667acf376e61bc47f599c7a0a68f31f48415a506eb15af

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	3 316 494	3 249 900
Hyresintäkter		
Hyresintäkter garage och p-platser	197 510	151 874
Övriga intäkter		
Debiterade vattenkostnader	143 874	133 357
Avgift andrahandsupplåtelse	18 218	55 878
	162 090	**189 235**
Totalt nettoomsättning	**3 676 094**	**3 591 009**

Not 3. Fastighetskostnader

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
El	144 154	129 348
Uppvärmning	300 037	284 092
Vatten och avlopp	162 236	122 186
Avfallshantering	205 824	160 807
	812 251	**696 433**
Övriga driftkostnader		
Fastighetsskötsel	186 323	191 053
Snöröjning och sandning	22 375	29 562
Grundavtal hiss	51 735	51 243
Bredband/kabel-TV	224 240	205 566
Övriga serviceavtal	14 490	12 893
Avgift för samfällighet	11 460	10 413
Fastighetsförsäkring	78 390	73 605
Övriga driftkostnader	12 602	12 602
	601 614	**586 937**
Reparationer		
Fasad	0	6 869
Invändigt	1 917	0
Fönster och dörrar	4 276	884
Installationer och teknik	22 402	5 061
Hiss	4 938	0
	33 533	**12 814**
Planerat underhåll		
Besiktningar	0	4 938
Totalt fastighetskostnader	**1 447 397**	**1 301 122**

Assently: 980b384f06c5d52198866fb51a20950df5eb9181c6168d7884cdec2c610e5cc97dab28ed506877bd36667acf376e61bc47f599c7a0a68f31f48415a506eb15af

Not 4. Administration och förvaltning

	2025	2024
Förvaltning		
Ekonomisk förvaltning	108 297	112 138
Teknisk förvaltning	19 709	20 588
Revision	30 000	25 500
	158 006	**158 226**
Administration		
Programvaror	7 484	349
Föreningsomkostnader	6 648	3 640
Inventarier	6 159	0
Bankkostnader	0	3 664
Övriga administrativa kostnader	4 991	1 548
	25 282	**9 201**
Totalt administration och förvaltning	**183 288**	**167 428**

Not 5. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	98 200	0
Sociala kostnader	32 424	0
Övriga ersättningar	5 500	0
	136 124	**0**
Totalt personalkostnader	**136 124**	**0**

Not 6. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	142 625 000	142 625 000
Mark	137 259 443	137 259 443
Utgående anskaffningsvärden	**279 884 443**	**279 884 443**
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 3 828 216	- 765 644
Årets avskrivning på byggnader	- 3 062 572	- 3 062 572
Utgående avskrivningar	**-6 890 788**	**-3 828 216**
Utgående redovisat värde	**272 993 655**	**276 056 227**
Varav		
Byggnader	135 734 212	138 796 784
Mark	137 259 443	137 259 443
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	134 000 000	128 000 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	49 000 000
	163 000 000	**177 000 000**

Not 7. Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 114	383 454
Momsfordran	3 151	1 630
Övriga fordringar	2 651	0
Summa	**9 916**	**385 084**

Assently: 980b384f06c5d52198866fb51a20950df5eb9181c6168d7884cdec2c610e5cc97dab28ed506877bd36667acf376e61bc47f599c7a0a68f31f48415a506eb15af

Not 8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen ränta	9 648	26 846
Förutbetald försäkringspremie	44 191	74 373
Övriga förutbetalda kostnader	202 532	187 834
Amortering över årskiftet	158 829	158 830
Summa	**415 200**	**447 883**

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Lån HB 913248	2026-01-02	2,79 %	20 753 456	20 965 228
Lån HB 913250	2026-01-02	2,79 %	20 753 456	20 965 228
Lån HB 913251	2026-01-02	2,79 %	20 753 456	20 965 228
Summa skulder till kreditinstitut			**62 260 368**	**62 895 684**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-62 260 368	-62 895 684
			0	**0**

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

Not 10. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	63 531 100	63 531 100
Summa:	**63 531 100**	**63 531 100**

Not 11. Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskatt*	0	368 000
Övriga kortfristiga skulder	0	2 072
Summa	**0**	**370 072**

* 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna arvoden och sociala avgifter	115 912	0
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	310 460	293 768
Upplupna revisionsarvoden	25 000	20 000
Upplupna driftskostnader	15 321	18 367
Summa	**466 693**	**332 135**

Assently: 980b384f06c5d52198866fb51a20950df5eb9181c6168d7884cdec2c610e5cc97dab28ed506877bd36667acf376e61bc47f599c7a0a68f31f48415a506eb15af

Not 13. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har, efter fastställande av budget, valt att höja årsavgiften med 5% inför 2026.

Två av lånen har bundits per den 2 januari 2026 då de inte längre täcks av ränteförsäkringen. Ena på tre år med en ränta på 2,93% och den andra på fyra år med en ränta på 3,12%. Det tredje lånet fortsätter som löpande STIBOR 3M.

Assently: 980b384f06c5d52198866fb51a20950df5eb9181c6168d7884cdec2c610e5cc97dab28ed506877bd36667acf376e61bc47f599c7a0a68f31f48415a506eb15af

Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-02

John Chee
Ordförande

Albin Karlsson
Ledamot

Granit Maqedonci
Ledamot

Johnny Ngu
Ledamot

Rosanna Thureson
Ledamot

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

Carl Gerdtman
Auktoriserad revisor
Forvis Mazars AB

Assently: 980b384f06c5d52198866fb51a20950df5eb9181c6168d7884cdec2c610e5cc97dab28ed506877bd36667acf376e61bc47f599c7a0a68f31f48415a506eb15af

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 2025.

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 2025-12-31 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. 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 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.

Assently: 980b384f06c5d52198866fb51a20950df5eb9181c6168d7884cdec2c610e5cc97dab28ed506877bd36667acf376e61bc47f599c7a0a68f31f48415a506eb15af

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 2025 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 Gerdtman
Auktoriserad revisor

Assently: 980b384f06c5d52198866fb51a20950df5eb9181c6168d7884cdec2c610e5cc97dab28ed506877bd36667acf376e61bc47f599c7a0a68f31f48415a506eb15af

Följande handlingar har undertecknats den 20 februari 2026

Brf Avant ÅR25 + RB.pdf
(296787 byte)
SHA-512: 617d8293f85e5fe3af21354f81e5fac0ab0bf
1bb1b1b2f24e20a05a743e9deb90148b4b81c4b3185863
a4c4a7b3a2c79d6e49fab74bbe31d5cd04c3fc4a186c1

Underskrifter

2026-02-19 19:40:59 (CET)

Albin Karlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-15 20:56:34 (CET)

Carin Rosanna Thureson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-11 15:02:49 (CET)

Granit Maqedonci

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-10 17:15:40 (CET)

Johnny Ngu

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-14 07:04:35 (CET)

Tak-Chun John Chee

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-20 07:42:38 (CET)

Carl Gerdtman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

Årsredovisning 2025

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:
980b384f06c5d52198866fb51a20950df5eb9181c6168d7884cdec2c610e5cc97dab28ed506877bd36667acf376e61bc47f599c7a0a68f31f48415a506eb15af

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.