

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Sverigehuset Avant
769639-0181
Räkenskapsåret
2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sverigehuset Avant får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 Sverigehuset 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 på vilken föreningens flerbostadshus är under uppförande. Byggnaden består av fem trapphus med totalt 86 bostäder. Inflyttning beräknas påbörjas under december 2022 och hela fastigheten kommer att vara inflyttad under andra halvåret 2023.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Peter Jakobsson
Annika Tell
Hanna Hall

Valda t.o.m. årsstämman

2022
2022
2022

Styrelsesuppleanter

Nedeljko Blazevic

Valda t.o.m. årsstämman

2021

Ordinarie revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valda t.o.m. årsstämman

2022

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen Sverigehuset Avant äger fastigheten Rambergsstaden 74:12. På fastigheten uppförs ett flerbostadshus innehållandes 86 bostäder.

Förvaltning

Sverigehuset i Göteborg AB har svarat för föreningens ekonomiska och administrativa förvaltning under räkenskapsåret. Enligt kostnadskalkyl 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen förvärvat fastigheten Rambergsstaden 74:12 från dotterbolaget Sverigehuset i Lundbypark 5 AB. Därefter har likvidation av dotterbolaget Sverigehuset i Lundbypark 5 AB inletts. Likvidationen förväntas avslutas under 2022.

Föreningen har under räkenskapsåret genom avtal om fastighetsreglering utökat sin fastighet, vilket möjliggjort tillskapande av ytterligare 22 bostäder.

Under räkenskapsåret har byggnation av föreningens fastighet pågått. Första inflyttning sker i december 2022 och hela fastigheten förväntas vara färdigställd under andra halvåret 2023.

Förslag till vinstdisposition

Det finns varken vinst eller förlust att disponera.

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

Resultaträkning

Not

2021-01-01
-2021-12-31

2020-09-21
-2020-12-31
(4 mån)

Rörelsens intäkter

Övriga intäkter

2

0

14 500

0

14 500

Rörelsens kostnader

Driftskostnader

0

-14 500

0

-14 500

Rörelseresultat

0

0

Resultat efter finansiella poster

0

0

Resultat före skatt

0

0

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	161 835 008	0
		161 835 008	0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		22 830 281	63 704 437
		22 830 281	63 704 437
Summa anläggningstillgångar		184 665 289	63 704 437
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		100 000	0
		100 000	0
<i>Kassa och bank</i>		5 188 000	0
Summa omsättningstillgångar		5 288 000	0
SUMMA TILLGÅNGAR		189 953 289	63 704 437

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Långfristiga skulder	2, 4		
Checkräkningskredit		41 637 620	0
Övriga skulder		99 019 817	63 689 937
Summa långfristiga skulder		140 657 437	63 689 937
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		21 213 071	0
Övriga skulder		28 068 281	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		14 500	14 500
Summa kortfristiga skulder		49 295 852	14 500
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		189 953 289	63 704 437

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. Ingen avsättning till fond för yttre underhåll sker under uppförandefasen.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Mark är ej underlag för avskrivningar. Inga avskrivningar har skett under räkenskapsåret då fastigheten ännu ej tagits i drift.

Not 2 Långfristiga skulder

	2021	2020-09-21 -2020-12-31
Sverigehuset Projektutv Lundbypark 2 AB	63 704 437	63 704 437
Reverslån Sverigehuset	12 515 380	-14 500
Övriga långfristiga skulder	22 800 000	0
	99 019 817	63 689 937

I resultaträkningen har det föregående år bokats upp en intäkt på 14 500 kr som avser den del av föreningen intäkter och kostnader som tillfaller/belastar Sverigehuset i Göteborg AB i enlighet med kostnadskalkyl. Intäkten redovisas som en övrig rörelseintäkt och ingår i avräkningsposten gentemot Sverigehuset i Göteborg AB.

Not 3 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Inköp	161 835 008	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 835 008	0
Utgående redovisat värde	161 835 008	0

Not 4 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Säkerheter ställda till förmån för kreditinstitut		
Fastighetsinteckning	110 000 000	0
	110 000 000	0

Göteborg den 16 maj 2022


Peter Jakobsson
Ordförande

Annika Tell


Hanna Hall

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-06-02

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sverighuset Avant, org.nr 769639-0181

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sverighuset Avant för år 2021.

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 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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 Sverighuset Avant för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret. Något resultat att disponera finns ej.

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.

Göteborg den 2 juni
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'K. Belogorcev'.

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor