



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sverigehuset Stigbergshyllan 26-32

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Västra Götalands län.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-09-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-11-23 och nuvarande stadgar registrerades 2022-03-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Föreningen äger fastigheten Göteborg Stigberget 5:13 med adress Kjellmansgatan 26, 28, 30 och 32. Fastigheten består av ett flerbostadshus i åtta respektive nio våningar fördelat på fyra trapphus, samtliga med hiss. Byggnaden innehåller 157 bostadsrätter med en total boarea om 8 239 kvm. Byggnadsår är 2024.

Fastigheten värms med fjärrvärme och ventileras med mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning (FTX). Bredband och TV levereras via fiber från Telia.

På Kjellmansgatan 28 finns föreningens gemensamhetslokal samt spa och gästlägenhet. Dessa ytor ingår i Stigbergshyllans samfällighetsförening (GA:3 till GA:7) där föreningen har en andel om 80 %. Övrig delägare är Brf Sverigehuset Stigbergsliden 12.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg och ansvarsförsäkring för styrelsen.

Marken innehas med äganderätt.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2024.

Föreningen har 157 bostadsrätter om totalt 8 239 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karolina Evelina Linnéa Effort	Ordförande
Camilla Vahnberg	Styrelseledamot
Maja Bärning	Styrelseledamot
Malin Louise Mannheimer Ruberg	Styrelseledamot
Stefan Östman	Styrelseledamot
Edvin Helmer Angel	Suppleant
Eva-Beatrice Hansson Siösteen	Suppleant
Jonas Mikael Mellin	Suppleant
Linda Forssander	Suppleant

Valberedning

Olof Carlbark
Katarina Heidenborg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.

Revisorer

Carl Gerdman Auktoriserad revisor Forvis Mazars AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

- Följer underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Bank	Nordea
Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC
El och uppvärmning	Göteborgs Energi
Försäkring	Länsförsäkringar
Internet och TV	Telia
Kretslopp och vatten	Göteborgs Stad
Laddstolpar	Clv Elektro Service
Parkering	Star Park
Parkering	Brf Masthugget
Revision	Forvis Mazars AB
Störningsjour	Securitas
Teknisk jour	APS Drift/Underhåll

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Stigbergshyllans samfällighetsförening , med en andel på 80%.

Samfälligheten förvaltar gårdar, dagvattenanläggning, gemensamhetslokaler, miljöhus, sopsugsanläggning, kommunikationsytor såsom entrédörrar, trapphus, hissar och korridorer, och cykelrum/förråd/ställ.

Övrig verksamhetsinformation

Information om verksamheten: Bostadsrättsföreningen Sverigehuset Stigbergshyllan 26-32 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Göteborgs kommun.

Fastigheter: Föreningen äger fastigheten Göteborg Stigberget 5:13. På fastigheten har föreningen uppfört en byggnad innehållandes totalt 157 bostäder och två gemensamhetslokaler. Gemensamhetslokalerna ingår i samfällighetsförening där även Brf Sverigehuset Stigbergsliden 12 ingår. Byggnationen av fastigheten färdigställdes i sin helhet i augusti 2024, med successiv inflyttning från mars 2024 till augusti 2024.

Förvaltning: SBC sköter ekonomisk och teknisk förvaltning åt föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Räkenskapsåret 2025 är föreningens första hela verksamhetsår. Byggnationen färdigställdes i augusti 2024 och samtliga 157 lägenheter har tillträtts under 2025.

Årsavgifterna uppgick till 6 609 TSEK (868 kr/kvm). Totala rörelseintäkter uppgick till 8 238 TSEK. Årets resultat uppgick till -4 075 TSEK. Underskottet förklaras av planenliga avskrivningar om 6 700 TSEK som inte motsvaras av kassaflöde. Kassaflödet från den löpande verksamheten var positivt och uppgick till 1 471 TSEK.

I september omförhandlades föreningens tre lån hos Nordea. Räntepåslaget på räntetaket förhandlades ner till föreningens fördel. Under året har dessutom föreningens checkräkningskredit om 9 263 TSEK reglerats.

Föreningens lån är säkrade med räntetak. Den nominella räntan per balansdagen är 2,22% (Not 16). Genomsnittlig skuldränta under året uppgick till 1,78 %. Efter omförhandlingen i september uppgår den effektiva räntekostnaden till 1,5 % med hjälp av räntetaket.

Samtliga tre lån villkorsändrades i september 2025. Den underliggande räntetaksstrukturen löper ut i januari 2027 för två tredjedelar av lånen och i januari 2029 för resterande tredjedel. Lånen villkorsändras nästa gång i september 2026, varvid styrelsen avser att säkerställa en fortsatt konkurrenskraftig räntestruktur.

Föreningen följer en amorteringsplan om 1 % av lånen årligen, vilket motsvarade 1 236 TSEK under 2025. Per balansdagen uppgår lånen till 122 040 TSEK (14 813 kr/kvm).

Föreningens likvida medel uppgick till 3 422 TSEK per balansdagen (12 790 TSEK föregående år). Minskningen förklaras huvudsakligen av regleringen av checkräkningskrediten (9 263 TSEK) och årets amorteringar (1 236 TSEK), delvis motverkat av positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

Sparandet, det vill säga årets resultat justerat för avskrivningar, uppgick till 319 kr/kvm (150 kr/kvm föregående år).

Övriga uppgifter

Under 2025 tog föreningen över det fulla styrelsearbetet från Sverigehuset i Göteborg AB. Vid den ordinarie stämman i maj valdes en ny styrelse bestående av fem ledamöter och fyra suppleanter.

Under året har styrelsen:

- Upprättat en 50-årig underhållsplan för fastigheten (2025 till 2075)
- Omförhandlat föreningens lånevillkor
- Inrättat ekonomiska rutiner och rapportering tillsammans med SBC
- Hanterat medlemsfrågor, överlåtelser och andrahandsuthyrningar

Samtliga 157 lägenheter är upplåtna och tillträdna. Vid årets slut hade föreningen 244 medlemmar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 233 st. Tillkommande medlemmar under året var 41 och avgående medlemmar under året var 30. Vid räkenskapsårets slut fanns det 244 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024
Nettoomsättning	8 228 359	3 955 663
Resultat efter fin. poster	-4 074 646	-407 853
Soliditet (%)	83,2	81,3
Yttre fond	1 996 752	123 585
Taxeringsvärde	364 000 000	218 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	868	754
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,9	89
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 813	14 963
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 813	14 963
Sparande / kvm totalyta, kr	319	150
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	45	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	28	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	103	98
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,78	-
Räntekänslighet (%)	17,1	18,6

*Räkenskapsåret 2024 avser föreningens första verksamhetsår. Fastigheten togs successivt i drift från mars till augusti 2024, varför nyckeltal för 2024 inte är direkt jämförbara med helåret 2025. Nettoomsättningen för 2024 avser intäkter från det att avgiftsdebitering påbörjades.

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 543 031 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets resultat uppgick till -4 075 TSEK. Underskottet är hänförligt till planenliga avskrivningar om 6 700 TSEK som inte motsvaras av kassautflöde. Kassaflödet från den löpande verksamheten var positivt och uppgick till 1 471 TSEK. Årets totala kassaflöde uppgick till -9 368 TSEK, vilket förklaras av regleringen av checkräkningskrediten (9 263 TSEK) och årets amorteringar (1 236 TSEK). Sparandet, det vill säga årets resultat justerat för avskrivningar, uppgick till 319 kr/kvm, en ökning jämfört med föregående år (150 kr/kvm).

Styrelsen bedömer att föreningen har god förmåga att fullgöra sina ekonomiska åtaganden. Föreningen har en soliditet om 83,2 %, lånen är räntesäkrade och föreningen är som nyproduktion befriad från kommunal fastighetsavgift under de första femton åren. En aktuell underhållsplan om 50 år har upprättats och föreningen följer en amorteringsplan om 1 % årligen. Från den 1 februari 2026 höjdes årsavgifterna med 3 % för att säkerställa att intäkterna täcker löpande driftskostnader, räntekostnader och avsättningar till underhållsfonden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	618 905 000	-	-	618 905 000
Fond, yttre underhåll	123 585	-	1 873 167	1 996 752
Balanserat resultat	-123 585	-407 852	-1 873 167	-2 404 604
Årets resultat	-407 852	407 852	-4 074 646	-4 074 646
Eget kapital	618 497 148	0	-4 074 646	614 422 502

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-531 437
Årets resultat	-4 074 646
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 873 167
Totalt	-6 479 250

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-6 479 250

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 228 359	3 955 663
Övriga rörelseintäkter	3	9 855	11 275
Summa rörelseintäkter		8 238 214	3 966 938
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 044 638	-2 635 817
Övriga externa kostnader	8	-356 543	-2 640 855
Personalkostnader	9	-13 142	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 699 600	-1 670 766
Summa rörelsekostnader		-10 113 923	-6 947 438
RÖRELSERESULTAT		-1 875 709	-2 980 500
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-16 035	3 383 393
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 182 901	-810 746
Summa finansiella poster		-2 198 936	2 572 647
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 074 646	-407 853
ÅRETS RESULTAT		-4 074 646	-407 853

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	733 350 210	740 034 234
Markanläggningar	12	324 324	0
Summa materiella anläggningstillgångar		733 674 534	740 034 234
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		733 674 534	740 034 234
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 432	6 748 191
Övriga fordringar	14	887 938	810 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	438 413	112 066
Summa kortfristiga fordringar		1 333 783	7 670 260
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 421 542	12 789 731
Summa kassa och bank		3 421 542	12 789 731
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 755 325	20 459 991
SUMMA TILLGÅNGAR		738 429 859	760 494 225

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		618 905 000	618 905 000
Fond för yttre underhåll		1 996 752	123 585
Summa bundet eget kapital		620 901 752	619 028 585
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 404 604	-123 585
Årets resultat		-4 074 646	-407 852
Summa ansamlad förlust		-6 479 250	-531 437
SUMMA EGET KAPITAL		614 422 502	618 497 148
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		0	9 263 357
Summa långfristiga skulder		0	9 263 357
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	122 040 184	123 276 037
Leverantörsskulder		343 795	6 997 682
Skatteskulder		872 000	1 649 640
Övriga kortfristiga skulder		0	7 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	751 378	802 996
Summa kortfristiga skulder		124 007 357	132 733 720
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		738 429 859	760 494 225

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 875 709	-2 980 500
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	6 699 600	1 670 766
	4 823 891	-1 309 734
Erhållen ränta	0	3 383 393
Erlagd ränta	-2 273 090	-810 746
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 550 801	1 262 913
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6 336 477	-7 670 260
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-7 416 356	-400 269 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 470 921	-406 676 848
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-339 900	-101 049 070
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-339 900	-101 049 070
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	605 785 000
Upptagna lån	0	123 276 037
Amortering av lån	-1 235 856	0
Förändring av checkräkningskredit	-9 263 354	-214 509 396
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-10 499 210	514 551 641
ÅRETS KASSAFLÖDE	-9 368 189	6 825 723
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	12 789 731	5 964 007
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 421 542	12 789 731

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sverigehuset Stigbergshyllan 26-32 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,00 - 2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
El	2,50 %
Restpost	2,00 - 6,67 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	5,00 %
Markinventarier	5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 609 250	3 533 040
Hysesintäkter garage	379 350	195 850
Hysesintäkter p-plats	271 662	-162 890
Hysesintäkter förråd	48 835	25 472
Intäkt parkeringsbolag, moms	7 044	7 809
Kallvatten, moms	225 771	65 149
Varmvatten, moms	316 298	85 861
Elintäkter laddstolpe moms	39 640	8 716
Gemensamhetslokal	0	300
Nycklar/lås vidarefakturerings	100	0
Övernattnings-/gästlägenhet	226 900	110 000
Påminnelseavgift	540	1 020
Pantsättningsavgift	3 528	0
Överlåtelseavgift	33 551	21 495
Administrativ avgift	2 205	931
Andrahandsuthyrning	63 685	34 735
Övriga fakturerade kostnader	0	28 175
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	8 228 359	3 955 663

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	0	11 275
Återbäring försäkringsbolag	9 855	0
Summa	9 855	11 275

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	16 316	11 908
Larm och bevakning	5 495	0
Brandskydd	13 573	0
Gemensamma utrymmen	1 285	0
Garage/parkering	377 631	302 070
Serviceavtal	95 579	56 861
Förbrukningsmaterial	1 500	7 207
Summa	511 379	378 046

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	338	1 269
VVS	23 479	28 771
Ventilation	0	10 476
Elinstallationer	0	12 791
Garage/parkering	2 619	0
Skador/klotter/skadegörelse	9 026	11 875
Summa	35 462	65 182

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	237 270	132 101
Uppvärmning	373 471	295 504
Vatten	234 707	127 373
Summa	845 448	554 978

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	155 707	101 395
Bredband	347 701	195 066
Samfällighetsavgifter	1 148 364	464 208
Övriga fastighetskostnader	577	4 942
Fastighetsskatt	0	872 000
Summa	1 652 349	1 637 611

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	5 900	0
Tele- och datakommunikation	348	0
Inkassokostnader	512	0
Revisionsarvoden extern revisor	25 000	20 000
Fritids och trivselkostnader	78	0
Förvaltningsarvode enl avtal	281 300	203 436
Överlåtelsekostnad	28 518	32 959
Pantsättningskostnad	7 056	0
Administration	7 831	26 415
Avräkning entreprenad	0	2 358 045
Summa	356 543	2 640 855

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	10 000	0
Arbetsgivaravgifter	3 142	0
Summa	13 142	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 181 348	810 746
Dröjsmålsränta	1 553	0
Summa	2 182 901	810 746

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	741 705 000	387 826 189
Årets inköp	0	353 878 811
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	741 705 000	741 705 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 670 766	0
Årets avskrivning	-6 684 024	-1 670 766
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 354 790	-1 670 766
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	733 350 210	740 034 234
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>430 473 011</i>	<i>430 473 011</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	268 000 000	81 000 000
Taxeringsvärde mark	96 000 000	137 000 000
Summa	364 000 000	218 000 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde	0	
Årets inköp	339 900	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	339 900	0
Ackumulerad avskrivning	0	
Årets avskrivning	-15 576	0
Utgående restvärde enligt plan	324 324	0

NOT 13, PÅGÅENDE NYBYGGNATION

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	252 829 741
Årets investeringar	0	58 402 248
Omfört till Byggnad	0	-311 231 989
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	879 899	810 003
Momsavräkning	8 039	0
Summa	887 938	810 003

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	269 138	0
Förutbet försäkr premier	28 771	0
Förutbet bredband	69 511	0
Upplupna intäkter	70 993	2 598
Övr förutb kostn uppl int	0	109 468
Summa	438 413	112 066

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-09-24	2,22 %	40 680 060	41 092 012
Nordea	2026-09-24	2,22 %	40 680 064	41 092 013
Nordea	2026-09-24	2,22 %	40 680 060	41 092 012
Summa			122 040 184	123 276 037
Varav kortfristig del			122 040 184	123 276 037

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 115 860 904 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	789	687
Uppl kostn el	22 056	0
Uppl kostnad Värme	51 901	0
Uppl kostn räntor	22 587	96 741
Uppl kostn vatten	25 924	0
Uppl kostnad arvoden	10 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 142	0
Förutbet hyror/avgifter	614 979	607 125
Övriga uppl kostn och förutb int	0	98 443
Summa	751 378	802 996

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	123 585 000	123 585 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från den 1 februari 2026 höjdes årsavgifterna med 3 %. Höjningen beslutades av styrelsen för att säkerställa att föreningens intäkter täcker löpande driftskostnader, räntekostnader och avsättningar till underhållsfonden.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-03.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Västra Götalands län

Camilla Vahnberg
Styrelseledamot

Karolina Evelina Linnéa Effort
Ordförande

Maja Barring
Styrelseledamot

Malin Louise Mannheimer Ruberg
Styrelseledamot

Stefan Östman
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Forvis Mazars AB
Carl Gerdtman
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 20:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.05.2026 14:02

DOCUMENT ID:

Hylrej-UAbE

ENVELOPE ID:

Hk-ej-I0bg-Hylrej-UAbE

DOCUMENT NAME:

Brf Sverigehuset Stigbergshyllan 26-32, 769640-3190 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

5e2ec20b50d0ea12568de47e63ceff9391ecc8afddeedc9ca13b1237586e743288667990e2dc3781e69f4962b715af6c59c72508e2f3218edcd10a13fe0db927

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karolina Evelina Linnéa Effort evelina.effort@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 18:42 04.05.2026 18:41	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.143.141
2. Maja Barring maja.barring@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 21:44 05.05.2026 21:44	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.248.219
3. Carl Wilhelm Stefan Öström so@liljewall.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 16:39 04.05.2026 18:44	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.143.141
4. Malin Louise Mannheimer Ruberg malin.mruberg@icloud.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 11:23 04.05.2026 18:45	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.143.141
5. Camilla Vahnberg camilla.vahnberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 20:23 07.05.2026 20:11	eID Low	Swedish BankID IP: 217.209.57.29
6. CARL OLOF GERDTMAN carl.gerdtman@forvismazars.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 20:56 07.05.2026 20:55	eID Low	Swedish BankID IP: 87.227.36.3

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sverigehuset Stigbergshyllan 26-32

Org. nr 769640-3190

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sverigehuset Stigbergshyllan 26-32 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 revisionssed 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 Stigbergshyllan 26-32 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 Gerdman
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 20:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.05.2026 14:02

DOCUMENT ID:

HJ7esbLC-g

ENVELOPE ID:

BybxiZUAWI-HJ7esbLC-g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf.pdf

2 pages

SHA-512:

ed22459383efb3cbd2c58bd1f69060bed26e2394406b2c
70e4174596c6e2d1a3ed2b1c13f71919e74beaae93de40
f37b8da4c6ce7a8806c450fd2ed8b7bcf02b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARL OLOF GERDTMAN	Signed	07.05.2026 20:56	eID	Swedish BankID
carl.gerdtman@forvismaz ars.com	Authenticated	07.05.2026 20:56	Low	IP: 87.227.36.3

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed