

ÅRSREDOVISNING

BRF Söderhamnshus 2

2025 01 01 – 2025 12 31



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Söderhamnshus 2 med säte i Söderhamn org.nr. 786000-0640 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Söderhamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Linden 7	1954-11-20	1956

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 815
2	förråd	48
6	garageplatser	75
12	p-platser	0
Totalt 49 objekt		1 938

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 13 st 2 rok, 7 st 3 rok, 5 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Maj Sundholm	Ordförande
Anna-Britta Eriksson	Ledamot
Jan Mickelsson	Ledamot
Ulf Ingemar Söderström	Ledamot
Pär Forsström	Ledamot
Per-Anders Thor	Suppleant
Erika Hovsäter	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Mickelsson, Pär Forsström, Per-Anders Thor och Anna-Britta Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Guy Pernersten hos Cedra AB, vald av föreningen vid föreningsstämman.

Valberedning har varit: Anna-Britta Eriksson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-11-22, varvid planen uppdaterades.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2003	Stambyte, Nya motorvärmare
2010	Trapphiss
2011	Säkerhetsdörrar och 3-glas fönster
2018	Nytt tak
2019	Nytt tak på de översta balkongerna
2020	Nya belysningsarmaturer LED
2021-2022	Isolering vind
2022	Målning balkongsidor
2023	Nytt låssystem, Cirkulationspump
2023	Laddstolpar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Golv i mangelrum och torkrum
2028	Asfaltering, Målning trapphus, Tvättmaskin 1, Entrédörrar

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

Flerårsöversikt

	2025	2023/2024	2022/2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	163	157	203	176	183
Skuldsättning, kr/kvm	1 851	1 922	2 094	2 225	2 301
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 976	2 053	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	2	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	231	292	204	208	201
Årsavgifter, kr/kvm	716	679	614	620	612
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	719	692	651	654	650
Nettoomsättning, tkr	1 395	1 738	1 213	1 187	1 180
Resultat efter finansiella poster, tkr	94	7	131	49	138
Soliditet, %	28	26	25	23	22

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	55 939	0	0	55 939
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	405 249	0	50 000	455 249
S:a bundet eget kapital, kr	461 188	0	50 000	511 188
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	943 365	6 705	-50 000	900 070
Årets resultat, kr	6 705	-6 705	94 159	94 159
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	950 070	0	44 159	994 229
S:a eget kapital, kr	1 411 258	0	94 159	1 505 417

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	950 070
Årets resultat, kr	94 159
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	994 229

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	994 229

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter, samt kassaflöde.

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2023-09-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 395 120	1 737 885
Summa Rörelseintäkter		1 395 120	1 737 885
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-786 949	-988 405
Övriga externa kostnader	Not 4	-43 429	-172 675
Personalkostnader	Not 5	-89 174	-73 469
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-221 193	-297 044
Summa Rörelsekostnader		-1 140 745	-1 531 593
Rörelseresultat		254 375	206 292
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		463	4 015
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 678	-203 603
Summa Finansiella poster		-160 215	-199 588
Resultat efter finansiella poster		94 159	6 704
Resultat före skatt		94 159	6 704
Årets resultat		94 159	6 704

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	3 425 923	3 587 876
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	259 209	318 449
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		3 685 132	3 906 325
Summa Anläggningstillgångar		3 685 132	3 906 325

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		2 668	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	269 252	350 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	61 680	76 561
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		333 600	427 552
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	812 233	812 233
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		812 233	812 233
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	504 041	247 001
<i>Summa Kassa och bank</i>		504 041	247 001
Summa Omsättningstillgångar		1 649 874	1 486 786
Summa Tillgångar		5 335 006	5 393 111

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	55 939	55 939
Fond för yttre underhåll	455 249	405 249
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	511 188	461 188
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	900 070	943 365
Årets resultat	94 159	6 705
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	994 229	950 070
Summa Eget kapital	1 505 417	1 411 258

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 131 384 733	859 375
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	1 384 733	859 375
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 202 867	2 866 157
Leverantörsskulder	67 047	65 915
Övriga kortfristiga skulder	Not 141 448	5 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15173 494	185 252
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	2 444 856	3 122 478
Summa Skulder	3 829 589	3 981 853
Summa Eget kapital och skulder	5 335 006	5 393 111



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2023-09-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	254 375	206 292
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	221 193	297 044
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	221 193	297 044
Erhållen ränta	463	4 015
Erlagd ränta	-165 868	-203 603
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	310 163	303 748
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	60 831	-53 327
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-9 142	58 999
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	51 689	5 672
Kassaflöde från den löpande verksamheten	361 852	309 420
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-137 932	-175 621
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-137 932	-175 621
Årets kassaflöde	223 920	133 799
Likvida medel vid årets början	1 357 441	1 223 642
Likvida medel vid årets slut	1 581 360	1 357 441



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling

till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2023-09-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 299 828	1 652 574
	Hyror lokaler	20 400	29 019
	Hyror garage och parkeringsplatser	49 260	54 295
	Hyror förbrukningsbaserad	9 918	2 022
	Hyror övrigt	4 200	4 299
	Övriga primära intäkter	14 664	1 126
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 398 270	1 743 335
	Hyresbortfall	-3 150	-5 450
	<i>Summa</i>	-3 150	-5 450
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 395 120	1 737 885

I årsavgiften ingår kostnaden för vatten, värme och tv/bredband.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2023-09-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-120 885	-54 857
	Snö och halk-bekämpning	-24 181	-77 037
	Reparationer	-10 680	-40 025
	El	-32 952	-46 198
	Uppvärmning	-355 882	-447 894
	Vatten	-59 240	-72 048
	Sophämtning	-23 996	-31 774
	Fastighetsförsäkring	-37 769	-43 849
	Kabel-TV och bredband	-86 141	-129 711
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-34 052	-36 078
	Övriga driftkostnader	-1 170	-8 935
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-786 949	-988 406

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2023-09-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-6 741	-6 211
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 279	-4 300
	Administrationskostnader	-4 307	-15 082
	Extern revision	-22 500	-26 250
	Övriga förvaltningskostnader	-4 602	-120 832
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-43 429	-172 675
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2023-09-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-43 100	-33 600
	Övriga arvoden	-42 875	-31 500
	Sociala avgifter	-3 199	-8 369
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-89 174	-73 469
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2023-09-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-161 953	-215 937
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-59 240	-81 107
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-221 193	-297 044

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 437 262	7 437 262
	Ingående anskaffningsvärde mark	20 945	20 945
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	7 458 207	7 458 207
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 870 332	-3 654 395
	Årets avskrivningar	-161 953	-215 937
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 032 285	-3 870 332
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 425 923	3 587 875
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 400 000	8 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	65 000	171 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 734 000	2 165 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	11 199 000	10 536 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 610 000	4 610 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	4 610 000	4 610 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 317 088	1 317 088
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 317 088	1 317 088
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-998 639	-917 532
	Årets avskrivningar	-59 240	-81 107
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 057 879	-998 639
	<i>Utgående redovisat värde</i>	259 209	318 449

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	265 086	298 207
	Övriga fordringar	4 166	52 784
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	269 252	350 991
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 680	76 561
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	61 680	76 561
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Övriga kortfristiga placeringar	812 233	812 233
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	812 233	812 233
Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	161 160	104 566
	Bankkonto 3	4 659	4 595
	Bankkonto 4	338 222	137 840
	<i>Summa Kassa och bank</i>	504 041	247 001

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	4,00%	2026-06-30	796 875	62 500
Stadshypotek	2,92%	2026-10-30	1 367 520	36 960
Stadshypotek	3,15%	2027-12-30	1 423 205	38 472
			3 587 600	137 932
Långfristig del			1 384 733	
Nästa års amortering av långfristig skuld			38 472	
Lån som ska konverteras inom ett år			2 164 395	
Kortfristig del			2 202 867	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			137 932	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			551 728	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,25%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	1 448	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 448	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	111 409	105 964
Upplupna räntekostnader	11 968	17 158
Övriga upplupna kostnader	50 117	62 130
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	173 494	185 252

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-18.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Söderhamnshus 2, org.nr 786000-0640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Söderhamnshus 2 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Söderhamnshus 2s finansiella ställning per den 31 december 2025 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 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, förfälskning, 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 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 Brf Söderhamnshus 2 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar vinsten 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.

Söderhamn den dag som framgår av min elektroniska signatur

Cedra Norr AB

Guy Pernersten
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Söderhamnshus 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Maj Sundholm

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 13:10:27



Pär Forsström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 13:43:41



Ulf Ingemar Söderström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 13:22:02



Anna-Britta Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 13:26:44



Jan Mickelsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 13:39:07



Guy Pernersten

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 11:37:07



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Söderhamnshus 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Guy Pernersten

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 16:57:40

