

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Brf Söderhamnshus 1
Org nr: 786000–0624



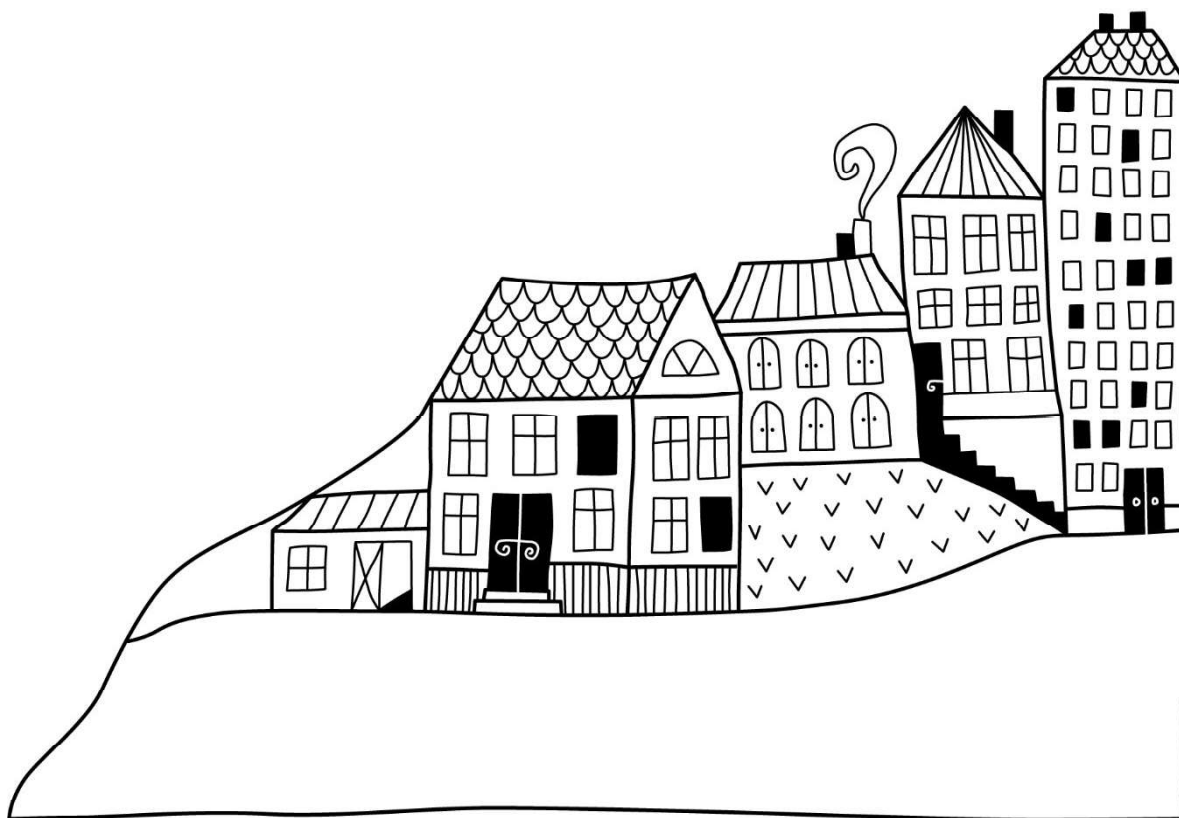
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Söderhamns hus 1
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Söderhamns kommun.

Årets resultat är – 28 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 129 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 101 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Förra året bytte föreningen från brutet räkenskapsår till kalenderår. Vilket innebär att året innan är ett förlängt räkenskapsår (16 månader) så detta år är således inte direkt jämförbart med föregående år.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Eken 12 och Kvarnmyran 2:5 i Söderhamns Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 30 lägenheter, 2 lokaler, 15 carportar och 1 soprum uppförda. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastigheternas adress är Tägtgatan och Nylandsgatan i Söderhamns kommun.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam RB-försäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	24
3 rum och kök	1
4 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	2
Antal p-platser	29

Total tomtarea	1 307 m ²
Total bostadsarea	1 671 m ²
Total lokalarea	158 m ²

Årets taxeringsvärde	9 963 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	9 142 000 kr

Intäkter från lokalyror utgör ca 1,34 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävleborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 251 tkr och inget planerat underhåll. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 150 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av lägenhetsdörrar	2014
Målning mm. i tvättstugan	2014
Torkrum	2016
Målning av källargolv	2020-2021
Byte armaturer	2023
Nya parkeringsskyltar	2023
Byte lås och armatur	2024
Byte värmeväxlare	2024

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mika Palmu	Ordförande	2027
Bengt Nybom	Sekreterare	2026
Göran Johansson	Vice ordförande	2027
Inger Engvers	Ledamot	2026
Carl Baumeister	Ledamot	2027
Sara Gröning	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunnar Boström	Suppleant	2026
Max Nilsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arne Ekbrink	Extern revisor	2026
Ruth Söderhäll	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Rehn	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Westberg	2026
Eva Boström	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomi.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 33 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften, hyra för lokal samt p-platser och garage senast 2025-02-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4 % från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2021/2022
Nettoomsättning	1 188	1 483	2 563	2 102	2 010
Resultat efter finansiella poster	-28	125	151	109	17
Soliditet %	45	43	41	38	35
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	85	94	94	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	667	762	1 318	1 079	1 029
Energikostnad kr/kvm	275	350	592	459	432
Sparande kr/kvm	55	209	321	248	222
Skuldsättning kr/kvm	1 020	1044	2 127	2 350	2 564
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 116	1044	2 127	2 350	2 564
Räntekänslighet %	1,7	1,4	1,6	2,2	2,5

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning: Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet: Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter: Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter. Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte.

Energikostnad kr/kvm: Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte.

Sparande: Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm: Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet: Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	46 449	688 524	742 098	124 606
Disposition enl. årsstämmobeslut			124 606	-124 606
Reservering underhållsfond		150 000	-150 000	
Årets resultat				-28 123
Vid årets slut	46 449	838 524	716 704	-28 123

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	866 705
Årets resultat	-28 123
Årets fondreservering enligt stadgarna	-150 000
Summa	688 582

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	688 582
--	----------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2023-09-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 188 186	1 483 307
Övriga rörelseintäkter	Not 3	122 587	
Summa rörelseintäkter		1 310 773	1 483 307
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 012 106	-1 068 076
Övriga externa kostnader	Not 5	-89 727	-122 998
Personalkostnader	Not 6	-76 373	-35 255
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-128 559	-128 559
Summa rörelsekostnader		-1 306 766	-1 354 888
Rörelseresultat		4 007	128 419
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	19 501	46 310
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-51 631	-50 122
Summa finansiella poster		-32 130	-3 813
Resultat efter finansiella poster		-28 123	124 606
Årets resultat		-28 123	124 606

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	2 171 237	2 295 687
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	4 110	8 219
Summa materiella anläggningstillgångar		2 175 347	2 303 906
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	15 000	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 000	15 000
Summa anläggningstillgångar		2 190 347	2 318 906
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	25 382	25 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	71 346	49 260
Summa kortfristiga fordringar		96 728	74 337
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 496 167	1 407 896
Summa kassa och bank		1 496 167	1 407 896
Summa omsättningstillgångar		1 592 894	1 482 233
Summa tillgångar		3 783 241	3 801 139

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 449	46 449
Fond för yttre underhåll		838 524	688 524
Summa bundet eget kapital		884 973	734 973
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		716 705	742 099
Årets resultat		-28 123	124 606
Summa fritt eget kapital		688 582	866 705
Summa eget kapital		1 573 555	1 601 678
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	688 275	708 975
Summa långfristiga skulder		688 275	708 975
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 176 994	1 200 271
Leverantörsskulder	Not 17	24 318	91 565
Skatteskulder	Not 18	3 473	2 268
Övriga skulder	Not 19	99 564	24 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	217 062	137 455
Summa kortfristiga skulder		1 521 411	1 455 739
Summa eget kapital och skulder		3 783 241	3 801 139

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	4 007	128 419
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	128 559	128 559
	132 566	256 978
Erhållen ränta	305	60 773
Erlagd ränta	-48 030	-53 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	84 841	264 165
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-3 196	-39 475
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	50 601	-10 742
Kassaflöde från den löpande verksamheten	132 247	213 948
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-43 977	-49 152
Justering lån		-22 632
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-43 977	-71 784
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	88 270	142 164
Likvida medel vid årets början	1 407 896	1 265 732
Likvida medel vid årets slut	1 496 167	1 407 896
Kassa och Bank BR	1 496 167	1 407 896
Differens		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Förra året bytte föreningen från brutet räkenskapsår till kalenderår. Vilket innebär att året innan är ett förlängt räkenskapsår (16 månader) så detta år är således inte direkt jämförbart med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	10, 20, 30
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2023-09-08 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	828 160	1 011 520
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-7 926	-10 568
Hyror, bostäder	1 965	2 400
Hyror, lokaler	16 768	20 480
Hyror, garage	3 334	4 064
Hyror, p-platser	50 440	61 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 575	-3 350
Rabatter	0	-200
Bränsleavgifter, bostäder	250 536	334 048
Kabel-tv-avgifter	44 544	59 392
Övriga ersättningar	2 940	4 321
Summa nettoomsättning	1 188 186	1 483 307

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2023-09-01 2024-12-31
Försäkringsersättningar	122 587	0
Summa övriga rörelseintäkter	122 587	0

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2023-09-01 2024-12-31
Underhåll	0	-94 043
Reparationer	-251 457	-54 779
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-30 302	-27 874
Försäkringspremier	-28 446	-32 454
Kabel- och digital-TV	-37 932	-51 076
Återbäring från Riksbyggen	200	100
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 690	-1 615
Serviceavtal	-5 413	-6 047
Obligatoriska besiktningar	-29 369	0
Snö- och halkbekämpning	-38 538	-73 722
Förbrukningsinventarier	-11 839	-3 045
Fordons- och maskinkostnader	-70	0
Vatten	-63 530	-76 850
Fastighetsel	-97 051	-135 911
Uppvärmning	-342 654	-426 947
Sophantering och återvinning	-28 889	-37 859
Förvaltningsarvode drift	-34 126	-43 831
Summa driftskostnader	-1 012 106	-1 068 076

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2023-09-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-65 362	-70 917
IT-kostnader	-3 000	-3 500
Arvode, yrkesrevisorer	-4 750	-4 250
Övriga förvaltningskostnader	-5 973	-24 206
Kreditupplysningar	-931	-60
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 870	-4 320
Kontorsmateriel	-2 063	-6 953
Medlems- och föreningsavgifter	-2 250	-2 250
Bankkostnader	-2 529	-2 543
Summa övriga externa kostnader	-89 727	-122 998

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2023-09-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-19 060	-25 000
Sammanträdesarvoden	-7 600	-2 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-43 600	-6 540
Sociala kostnader	-6 113	-1 315
Summa personalkostnader	-76 373	-35 255

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2023-09-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-47 543	-47 543
Avskrivningar tillkommande utgifter	-76 907	-76 907
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 109	-4 109
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-128 559	-128 559

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2023-09-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	19 196	45 620
Övriga ränteintäkter	305	690
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	19 501	46 310

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2023-09-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-51 289	-49 751
Övriga räntekostnader	-342	-371
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-51 631	-50 122

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 181 417	3 181 417
Mark	105 630	105 630
Tillkommande utgifter	2 961 944	2 961 944
	6 248 991	6 248 991
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 248 991	6 248 991

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-1 755 154	-1 707 483
Tillkommande utgifter	-2 198 485	-2 121 372
	-3 953 639	-3 828 855

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-47 415	-47 543
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-76 700	-76 907
	-124 115	-124 450

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 077 754	-3 953 305
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	2 171 237	2 295 687
--	------------------	------------------

Varav

Byggnader	1 378 848	1 426 391
Mark	105 630	105 630
Tillkommande utgifter	686 759	763 665

Taxeringsvärden

Bostäder	9 904 000	9 078 000
Lokaler	59 000	64 000

Totalt taxeringsvärde

	9 963 000	9 142 000
--	------------------	------------------

varav byggnader

	<i>7 459 000</i>	<i>7 264 000</i>
--	------------------	------------------

varav mark

	<i>2 504 000</i>	<i>1 878 000</i>
--	------------------	------------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	119 039	119 039
	119 039	119 039
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	119 039	119 039
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-110 831	-106 710
	-110 831	-106 710
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 098	-4 109
	-4 098	-4 109
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-114 929	-110 820
	-114 929	-110 820
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-114 929	-110 820
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 110	8 219

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	15 000	15 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	15 000	15 000

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	25 382	25 077
Summa övriga fordringar	25 382	25 077

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	19 196	0
Förutbetalda försäkringspremier	30 317	28 446
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 137	16 340
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 697	4 473
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 346	49 260

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	322	2 894
Bankmedel	1 180 428	1 180 428
Transaktionskonto	315 416	224 575
Summa kassa och bank	1 496 167	1 407 896

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	1 865 269	1 909 246
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 161 469	-1 189 921
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 525	-10 350
Långfristig skuld vid årets slut	688 275	708 975

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,05%	2026-03-30	357 696,00	0,00	7 776,00	349 920,00
STADSHYPOTEK	2,93%	2026-06-30	832 225,00	0,00	20 676,00	811 549,00
STADSHYPOTEK	3,52%	2027-12-30	719 325,00	0,00	15 525,00	703 800,00
Summa			1 909 246,00	0,00	43 977,00	1 865 269

^{*}Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 349 920 kr och 811 549 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. På övrigt lån ska föreningen amortera 15 525kr varför den delen av skulden också betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	20 217	91 565
Ej reskontraförda leverantörsskulder	4 101	0
Summa leverantörsskulder	24 318	91 565

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	3 473	2 268
Summa skatteskulder	3 473	2 268

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	15 171	0
Medlemmarnas reparationsfonder	63 911	58 984
Skuld sociala avgifter och skatter	20 482	0
Avräkning lön	0	-34 804
Summa övriga skulder	99 564	24 180

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	8 307
Upplupna räntekostnader	4 129	528
Upplupna driftskostnader	8 368	8 538
Upplupna elkostnader	15 711	7 864
Upplupna vattenavgifter	10 080	5 195
Upplupna värmekostnader	75 267	38 824
Upplupna kostnader för renhållning	4 828	2 348
Upplupna styrelsearvoden	0	26 440
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 572	3 411
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	91 106	70 747
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	217 062	172 202

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	3 133 000	3 133 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-02-26

Årsredovisningen undertecknas 26/2 - 26



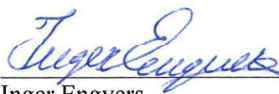
Mika Palmu



Bengt Nybom



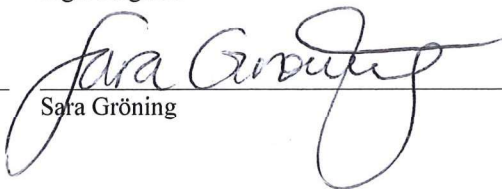
Göran Johansson



Inger Engvers

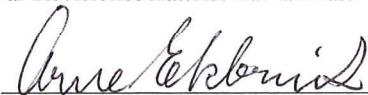


Carl Baumeister



Sara Gröning

Vår Revisionsberättelse har lämnats



Arne Ekbrink
Extern revisor



Ruth Söderhäll
Förtroendevald revisor

Eva Rehn
revisor suppleant

REVISIONSBERÄTTELSE för

SÖDERHAMNSHUS nr 1

Org nr 21-786000-0624

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2025-01-01 -- 2025-12-31.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Vi tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- att förlusten behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Söderhamn 2026-02-26



Arne Ekbrink
Revisor



Eva Rehn
Utsedd av föreningen

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Söderhamnshus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Söderhamnshus 1 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

