

ÅRSREDOVISNING

BRF Söderhamnshus 3

2024 09 01 – 2025 12 31



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Söderhamnshus 3 med säte i Söderhamn org.nr. 786000-0632 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktabostadsrättsförening) 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-05-27

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Syrenen 5	1958-05-10	1958

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 771
1	lokaler (hyresrätt)	284
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	139
22	parkeringsplatser	0
Totalt 53 objekt		2 194

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 9 st 1 rok, 18 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Karl Henrik Lindberg	Ordförande
Britt-Marie Holmqvist	Ledamot
Vanja Ung	Ledamot
Anders Nyström	Ledamot
Jan Ekholm	Ledamot
Ulla Strömgren	Suppleant
Mona Träff	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Britt-Marie Holmqvist, Anders nyström, Ulla Strömgren och Mona Träff.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas i förening av Karl Henrik Lindberg och Britt-Marie Holmqvist.

Revisorer har varit: Cedra Norr AB, auktoriserad revisor Guy Pernersten, vald av stämman.

Valberedning har varit: Styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-20. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar. Stämman tog enhälligt det första beslutet att anta nya stadgar och nytt räkenskapsår.
2025-05-04 hölls en extra föreningsstämma då man enhälligt tog det andra beslutet att anta nya stadgar och nytt räkenskapsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften fr.o.m. 2026-01-01 med 5%.

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 2025-10-28.



Verksamhetsberättelse 2024-2025

Verksamhetsåret 2024-2025 har styrelsen haft månatliga styrelsemöten och däremellan flertalet arbetsmöten. Styrelsen har fortsatt arbetet med att se över våra avtal med externa leverantörer, uppdaterat och gått igenom vår underhållsplan och fortsatt arbetet med att se till att vår fastighet är kostnadseffektiv och säker.

Styrelsen har bland annat:

- Uppdaterat föreningens stadgar och samtidigt med det ändrat verksamhetsår till kalenderår.
- Installerat modern TV och bredbandslösning från Telia.
- Åtgärdat problem med leveransen av varmvatten.
- På börjat installation av husgemensam EL-lösning för att få ner kostnaderna för fasta abonnemangsavgifter.
- Påbörjat arbete med att i källaren göra ordningen en säker laddningsplats för bl.a. cykelbatterier. Detta görs i brandförebyggande syfte.
- Besiktat skyddsrummet och påbörjat arbete med att åtgärda påpekade brister.
- Satt ihop och delat ut en "lägenhetspärm" till alla lägenheter som ska underlätta att hålla ordning på information från styrelsen och andra handlingar som berör respektive lägenhet.

I fjolårets budget togs det höjd för att byta alla dörrar till källarutrymmena. Styrelsen gjorde dock en ny prioritering och lade bytet av dörrar på is för att istället satsa dessa pengar på en ombyggnation av El-distributionen. Detta för att göra föreningen mer kostnadseffektiv och för att minska utgifterna för respektive lägenhet.

Styrelsen har noga gått igenom kommande budget. Detta för att se att föreningens ekonomi ska kunna möta de senaste årens stora kostnadsökningar och kommande investeringar/renoveringsbehov.

Målet är att föreningen ska ha en modern och underhållen fastighet, en budget i balans och stabil ekonomi.

Utförda reparationer:

Årtal	Åtgärd
2019-2020	Byte fjärrvärmecentral
2020-2021	Högtrycksspolning och statuskontroll av avlopp i alla lägenheter, byte av armaturer i källare och delvis pannrum, renovering av lokal, nya balkonger
2021-2022	6 st laddpunkter för elbilar, renovering av lokal, byte av armaturer i lokal, tvättstuga och entré, uppdatering av inkommande serviscentral
2023-2024	Obligatorisk ventilationskontroll, larmsystem hiss

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte 8 st stäldörrar
2026	Byte av fläktmotorer (ventilation), målning trapphus, slipning av golv i tvättstuga, byte luftavfuktare i torkrum
2027	Inga åtgärder planerade ännu
2028	Inga åtgärder planerade ännu
2029	Obligatorisk ventilationskontroll

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 0 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	238	183	192	144	118
Skuldsättning, kr/kvm	3 085	3 304	3 473	3 529	3 585
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 544	3 304	3 473	3 529	3 585
Räntekänslighet, %	4	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	305	217	189	187	187
Årsavgifter, kr/kvm	927	575	557	549	549
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	84	85	87	88
Totala intäkter, kr/kvm	948	681	656	633	617
Nettoomsättning, tkr	2 080	1 495	1 438	1 389	1 354
Resultat efter finansiella poster, tkr	162	50	127	-137	-129
Soliditet, %	14	11	10	9	10

Föreningens förlängda räkenskapsår 2024-2025 orsakar bristande jämförbarhet mellan nyckeltalen.

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 möte 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.

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	195 878	0	0	195 878
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 169 955	0	66 000	1 235 955
S:a bundet eget kapital, kr	1 365 833	0	66 000	1 431 833
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-460 013	49 955	-66 000	-476 058
Årets resultat, kr	49 955	-49 955	161 542	161 542
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-410 058	0	95 542	-314 516
S:a eget kapital, kr	955 775	0	161 542	1 117 317

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 66 000 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	-410 058
Årets resultat, kr	161 542
Reservation till underhållsfond, kr	-66 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	-314 516

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-314 516

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

RESULTATRÄKNING

		2024-09-01 2025-12-31	2023-09-01 2024-08-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 080 110	1 494 970
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 080 110	1 494 970
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 083 161	-775 260
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-46 638
Övriga externa kostnader	Not 5	-192 803	-127 485
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-68 152	-29 851
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-360 684	-305 713
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 704 800	-1 284 946
RÖRELSERESULTAT		375 309	210 024
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		26 369	26 788
Räntekostnader och liknande resultatposter		-240 125	-186 858
Övriga finansiella poster		-11	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-213 767	-160 070
ÅRETS RESULTAT		161 542	49 955

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 798 655	7 139 074
Inventarier och installationer	Not 9	25 330	45 595
Summa materiella anläggningstillgångar		6 823 985	7 184 669
Summa anläggningstillgångar		6 823 985	7 184 669
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 661	3 094
Avräkningskonto HSB		458 084	448 664
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	13 003	12 459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	69 090	42 834
Summa kortfristiga fordringar		541 838	507 052
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	809 978	784 600
Summa kortfristiga placeringar		809 978	784 600
Kassa och bank			
Bank	Not 13	50 338	15 539
Summa kassa och bank		50 338	15 539
Summa omsättningstillgångar		1 402 154	1 307 191
SUMMA TILLGÅNGAR		8 226 139	8 491 860

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	195 878	195 878
Fond för yttre underhåll	1 235 955	1 169 955
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 431 833	1 365 833
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-476 059	-460 013
Årets resultat	161 542	49 955
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-314 517	-410 059
Summa eget kapital	1 117 316	955 774
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 144 375 000	5 394 713
<i>Summa långfristiga skulder</i>	4 375 000	5 394 713
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 393 940	1 854 126
Leverantörsskulder	84 465	62 396
Aktuell skatteskuld	Not 158 695	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16300	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17246 423	224 550
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	2 733 823	2 141 373
Summa skulder	7 108 823	7 536 086
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 226 139	8 491 860

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-09-01 2025-12-31	2023-09-01 2024-08-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	375 309	210 024
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	360 684	305 713
	735 993	515 737
Erhållen ränta	26 369	26 788
Erlagd ränta	-253 644	-186 858
Övriga poster	-11	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	508 707	355 668
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 366	1 215
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	66 155	25 831
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	549 496	382 714
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-479 899	-370 984
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-479 899	-370 984
ÅRETS KASSAFLÖDE	69 597	11 730
Likvida medel vid årets början	1 248 803	1 237 073
Likvida medel vid årets slut	1 318 400	1 248 803
	69 597	11 730

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Föreningen har under 2024/2025 haft ett förlängt räkenskapsår, vilket innebär att bokslutet innefattar 16 månader; 2024-09-01 - 2025-12-31. Detta påverkar jämförbarheten mellan räkenskapsårens utfall samt nyckeltalen.

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).

Avskrivningsperioder

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år
Mark skrivs inte av.	

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 visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-09-01 2025-12-31	2023-09-01 2024-08-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 631 824	1 164 548
Årsavgifter lokaler	137 116	97 848
Årsavgifter egna	185 600	0
Årsavgift TV/bredband	2 388	0
Hysesintäkt lokaler	35 981	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	70 100	49 000
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 365	5 922
Övriga primära intäkter och ersättningar	12 736	177 652
	2 080 110	1 494 970

I årsavgifter ingår värme, vatten & TV.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-66 663	-31 153
El	-60 306	-58 572
Uppvärmning	-534 150	-362 599
Vatten	-75 429	-54 967
Renhållning	-22 478	-22 672
TV, bredband, iptelefoni	-115 744	-36 624
Hissar serviceavtal & besiktning	-20 306	-12 465
Förvaltningskostnader	-89 093	-121 992
Försäkringar	-40 008	-23 877
Fastighetsskatt	-50 635	-44 492
Övriga driftskostnader	-8 350	-5 848
	-1 083 161	-775 260

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Obligationskontroll	0	-46 638
	0	-46 638

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-38 500	-25 000
Övriga förvaltningskostnader	-129 287	-89 792
Kostnader överlåtelse och pant	-4 650	-8 258
Föreningsverksamhet	-2 022	-653
Kontorsutrustning och -material	-2 574	-1 044
Konsulter	-12 250	0
Förbrukningsinventarier	0	-2 738
Kundförluster m m	-3 520	0
	-192 803	-127 485

Extern revisionsarvode omfattar 20230901-20240831 och 20240901-20251231.

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-35 000	-15 000
Vicevärdsarvode	-28 000	-12 000
Sociala avgifter	-5 152	-2 851
	-68 152	-29 851

Arvoden till styrelse och vicevärd omfattar 20230901-20240831 och 20240901-20251231.

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-340 419	-255 314
Installationer och inventarier	-20 265	-50 399
	-360 684	-305 713

2025-12-31

2024-08-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 263 676	12 263 676
Ingående anskaffningsvärde mark	127 812	127 812
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 391 488	12 391 488

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-5 252 414	-4 997 100
Årets avskrivningar byggnader	-340 419	-255 314
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 592 833	-5 252 414

Utgående redovisat värde

6 798 655

7 139 074

Redovisade värden byggnader	6 670 843	7 011 262
Redovisade värden mark	127 812	127 812

Fastighetsbeteckning: Syrenen 5 i Söderhamn

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1958	8 200 000	2 595 000	10 795 000	10 054 000
Lokaler	1958	1 235 000	590 000	1 825 000	1 433 000
		9 435 000	3 185 000	12 620 000	11 487 000

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	7 965 000	7 965 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	7 965 000	7 965 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	824 955	824 955
Utgående anskaffningsvärden	824 955	824 955

Ingående avskrivningar	-779 359	-728 960
Årets avskrivningar	-20 265	-50 399
Utgående avskrivningar	-799 624	-779 359

Utgående redovisat värde

25 330

45 595

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	13 003	8 573
Övrig skattefordran	0	366
Övriga kortfristiga fordringar	0	3 520
	13 003	12 459

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	20 369	29 824
Förutbetalad kabel-TV och bredband	16 972	0
Förutbetalad administration	31 748	9 801
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 209
	69 090	42 834



2025-12-31 2024-08-31

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Handelsbanken	809 978	784 600
	809 978	784 600

Not 13 BANK

Handelsbanken	50 338	15 539
	50 338	15 539

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		3,66%	2026-04-30	866 445	9 804
Stadshypotek		2,85%	2026-01-30	962 495	11 140
Stadshypotek		2,80%	2027-09-01	4 475 000	100 000
Stadshypotek		2,85%	2026-01-22	465 000	0
				6 768 940	120 944

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 4 375 000

Nästa års amortering av långfristig skuld 100 000

Lån som ska konverteras inom ett år 2 293 940

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 2 393 940

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,04%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 483 776

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 164 220

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	6 990	0
Slutskatteskuld föregående år	1 705	0
	8 695	0

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	300	300
	300	300

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	36 000	4 347
Upplupna sociala avgifter	4 948	3 613
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	56 105	23 715
Upplupna räntekostnader	9 630	23 149
Upplupen revision	20 000	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	118 334	113 443
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 406	56 283
	246 423	224 550

2025-12-31

2024-08-31

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-05

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 3, org.nr 786000-0632

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Söderhamnshus 3 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Söderhamnshus 3s 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 3 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-12-31 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 tryggsätt.

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 vår elektroniska underskrift

Cedra Norr AB

Guy Pernersten
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende Brf Söderhamnshus 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Karl Henrik Lindberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 15:25:59



Vanja Elisabeth Ung

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 15:20:08



Eva Britt-Marie Holmqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 12:24:16



Sven Anders Nyström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 13:17:05



Jan Ekholm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 15:35:37



Guy Pernersten

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 14:02:59



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende Brf Söderhamnshus 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Guy Pernersten

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 14:00:50

