

# **ÅRSREDOVISNING**

## **BRF Söderhamnshus 4**

**2021 09 01 – 2022 08 31**





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Söderhamnshus 4 med säte i Söderhamn org.nr. 786000-0657 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-25.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Söderhamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Klossdammen 17:1-2	1960-06-30	1962
<b>Totalt 1 objekt</b>		

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. 2023-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
164	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10487
62	p-platser med uttag för motorvärmare	0
2	lokaler (hyresrätt)	0
51	garageplatser (varav 7 st varmgarage)	0
<b>Totalt 279 objekt</b>		<b>10487</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 53 st 2 rok, 78 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Adress: Ringvägen 3-9.

**Styrelsens sammansättning**

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>
Gun-Marie Tyve	Ordförande/sekreterare
Eivor Göransson	Ledamot/vice ordförande
Sten Winblad	Ledamot
Gunilla Gustafsson	Ledamot
Thomas Modin	Ledamot
Mats Sundström	Suppleant
Inga-Lill Lindström	Suppleant
Jürgen Sandström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Modin, Mats Sundström och Gunilla Gustafsson.

Styrelsen har fr.o.m årsstämman hållit 7 protokollförda styrelsemöten. 11 protokollförda styrelsemöten under räkenskapsåret.

Firmatecknare har varit: Gun-Marie Tyve, Eivor Göransson, Sten Winblad, Gunilla Gustafsson, Thomas Modin. Firman tecknas två i förening.

Revisorer har varit: Öhrlings PricewaterhouseCoopers, auktoriserad revisor David Hansen.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Styrelsen och föreningens fastighetsskötare.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-02-17. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-04-01 med +3%.

Styrelsen har beslutat om oförändrad årsavgift för 2022-2023.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar, 100.000 kr för 2021-2022.

**VERKSAMHETSÅRET 1/9 2021 – 31/8 2022**

Tove Hellström, från HSB, började som ny ekonom inför verksamhetsåret.

Föreningen anställde också fastighetsskötare Henrik Hansson på heltid från och med den 1/10 2021 då Sonny Svenson slutade sin anställning. Föreningen köper även 50% fastighetsskötare av HSB.

Hösten 2021 startade renoveringen av tvättstugorna. Det var HB Bygg som fick uppdraget. Ett stort projekt som började med relining av avloppsrören i tvättstugorna. Renoveringen drog ut på tiden på grund av oförutsedda problem men den 28/4-22 gjordes slutbesiktningen och tvättstugorna kunde tas i bruk.

Styrelsen delade, i april, ut en enkät gällande intresset för laddstolpar i vårt område. Svarefrekvensen (37%) var tyvärr alldeles för låg för att ge styrelsen mandat att gå vidare. Frågan är vilande så länge, men kommer att tas upp igen.

Avgiften för lägenheterna höjdes den 1/4-2022 med 3%.

Fastighetsskötarna har tillverkat nya planteringslådor. En är placerad utanför hus 9 och en mellan hus 3 och 5. Några bostadsägare hjälpte till med både inhandling av perenna växter och plantering. Dessutom har det köpts in trädgårdsgrupper till alla hus samt ett partytält för gemensamma aktiviteter. Tältet invigdes på grillkvällen den 16/6. Stor uppslutning med 45 anmälda.

En välkomstbroschyr har färdigställts och finns nu med viktig information till den som flyttar in i vårt bostadsområde.

Styrelsen har tagit beslut om att fortsättningsvis inte bevilja någon att riva del av bärande vägg.

En skyddsrumsgroup har bildats bestående av tre bostadsägare, fastighetsskötare Henrik och ordförande. Gruppens syfte är att ta fram en handlingsplan för iordningställandet av skyddsrummen.

Offerter har tagits in för hetvattenspolning av alla avloppsrör i lägenheterna och andra utrymmen. Arbetet påbörjades i slutet av augusti.

Slutligen kan nämnas att Ringvägen fortsätter att vara ett populärt område med förhållandevis låg avgift i jämförelse med andra bostadsrättsområden.

20 oktober 2022

Gun-Marie Tyve, ordförande

**Föreningen har under de senaste åren gjort följande större åtgärder:**

Årtal	Ändamål
2016	Byte till säkerhetsdörrar för alla lägenheter och nya dörrar och låssystem för entréerna
2017	Rustning av samlingslokalen
2018	Avtal med Telia. Kollektiv bredbandsanslutning med Telia som innehåller tv-paketet Lagom, bredband genom fiber 100/100 Mbit och IP-telefoni.
2021	Renovering av balkonger, nya takhucar, lagning av fasad och målning av husgrunder
2022	Renovering av samtliga tvättstugor, byte värmeväxlare

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

Årtal	Ändamål
2023	Relining av avloppsrör i källare och 23 lgh i sutterrängplan samt målning av husfasader
2025	Obligatorisk ventilationskontroll
2027	Hetspolning avlopp

Radonmätning utförs kontinuerligt i berörda lägenheter.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 16 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 193 och under året har det tillkommit 18 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 195.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021
Sparande, kr/kvm	151	148
Skuldsättning, kr/kvm	755	280
Räntekänslighet, %	1	0
Energikostnad, kr/kvm	185	186
Driftskostnad, kr/kvm	347	349
Årsavgifter, kr/kvm	574	568
Totala intäkter, kr/kvm	628	618
Nettoomsättning, tkr	6 590	6 481
Resultat efter finansiella poster, tkr	631	786
Soliditet, %	67	81

### Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	963 796	0	0	963 796
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 785 397	0	-45 799	1 739 598
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 749 193</b>	<b>0</b>	<b>-45 799</b>	<b>2 703 394</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	14 598 131	786 105	45 799	15 430 035
Årets resultat, kr	786 105	-786 105	630 888	630 888
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>15 384 236</b>	<b>0</b>	<b>676 687</b>	<b>16 060 923</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>18 133 429</b>	<b>0</b>	<b>630 888</b>	<b>18 764 317</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 145 799 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	15 384 236
Årets resultat, kr	630 888
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	145 799
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>16 060 923</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>16 060 923</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
<strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	6 590 057	6 480 516
Övriga rörelseintäkter	Not 3	83 396	59 685
<strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>		<strong>6 673 453</strong>	<strong>6 540 201</strong>
<strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-3 637 984	-3 660 665
Underhåll enligt plan	Not 5	-145 799	-51 553
Övriga externa kostnader	Not 6	-384 689	-334 680
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-934 309	-935 061
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-811 708	-714 793
<strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>		<strong>-5 914 489</strong>	<strong>-5 696 752</strong>
<strong>RÖRELSERESULTAT</strong>		<strong>758 964</strong>	<strong>843 449</strong>
<strong>FINANSIELLA POSTER</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		188	419
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 264	-57 763
<strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>		<strong>-128 076</strong>	<strong>-57 344</strong>
<strong>ÅRETS RESULTAT</strong>		<strong>630 888</strong>	<strong>786 105</strong>



# BALANSRÄKNING

		2022-08-31	2021-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	21 690 108	19 802 033
Inventarier och installationer	Not 10	598 917	295 174
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 289 025</b>	<b>20 097 207</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 289 025</b>	<b>20 097 207</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		44	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 284	116 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	245 034	251 476
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>247 362</b>	<b>367 677</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Bank	Not 13	5 402 101	1 928 883
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 402 101</b>	<b>1 928 883</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 649 463</b>	<b>2 296 560</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 938 487</b>	<b>22 393 767</b>

## BALANSRÄKNING

	2022-08-31	2021-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	963 796	963 796
Fond för yttre underhåll	1 739 598	1 785 397
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 703 394</b>	<b>2 749 193</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	15 430 035	14 598 131
Årets resultat	630 888	786 105
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>16 060 923</b>	<b>15 384 236</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>18 764 317</b>	<b>18 133 429</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 7 888 514	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 888 514</b>	<b>0</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 29 324	2 940 000
Leverantörsskulder	267 006	388 202
Aktuell skatteskuld	Not 15 59 122	1 383
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 165 254	174 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 764 950	756 159
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 285 656</b>	<b>4 260 337</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>9 174 170</b>	<b>4 260 337</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>27 938 487</b>	<b>22 393 767</b>

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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).

#### 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 maskiner och inventarier:	3 - 10 år

Mark skrivs inte av.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2% av anskaffningsvärdet.

#### 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1519 kronor per lägenhet 2022.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

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

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	6 023 411	5 952 516
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-32 911
Hysesintäkt förråd	26 944	26 943
Hysesintäkt garage och bilplatser	231 527	241 948
Hysesintäkt gemensamhetslokal	21 864	17 170
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	249 809	249 936
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	27 631	24 414
Övriga fakturerade kostnader	2 069	500
Övriga primära intäkter och ersättningar	6 802	0
	<b>6 590 057</b>	<b>6 480 516</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	0	54 382
Skatteverket	0	5 303
Kompensation tvättmaskin vid renovering av tvättstugor	40 000	0
Återbet Fora gruppsjukförsäkring 2004-2008	41 897	0
Nya delar till digital TV	1 499	0
	<b>83 396</b>	<b>59 685</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-90 824	-184 633
El	-192 179	-171 137
Uppvärmning	-1 421 670	-1 451 786
Vatten	-326 478	-323 295
Renhållning	-130 352	-121 652
Bevakningskostnader	-13 795	-21 624
TV, bredband, iptelefoni	-452 833	-446 335
Obligatoriska besiktningar	0	-4 864
Serviceavtal	0	-13 863
Förvaltningskostnader	-675 072	-630 090
Försäkringar	-136 510	-135 408
Fastighetsskatt	-158 080	-107 450
Övriga driftskostnader	-40 191	-48 527
	<b>-3 637 984</b>	<b>-3 660 665</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll fasadrenovering	0	-51 553
Underhåll radonmätning	-23 074	0
Underhåll relining	-42 750	0
Underhåll markarbeten	-79 975	0
	<b>-145 799</b>	<b>-51 553</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-25 000	-23 125
Övriga förvaltningskostnader	-261 304	-250 052
Kostnader överlåtelse och panter	-27 615	-21 569
Föreningsverksamhet	-2 268	-2 708
Kontorsutrustning och -material	-3 619	-7 020
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 767	-7 460
Konsulter	-47 351	-16 363
Förbrukningsinventarier	-9 766	-6 383
	<b>-384 689</b>	<b>-334 680</b>

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Arvode till styrelsen	-140 000	-162 000
Löner för anställda	-440 653	-447 904
Övriga arvoden	-21 000	-16 000
Sociala avgifter	-183 230	-178 106
Uttagsskatt	-149 426	-131 051
	<u>-934 309</u>	<u>-935 061</u>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-747 416	-553 729
Installationer och inventarier	-64 292	-161 064
	<u>-811 708</u>	<u>-714 793</u>

2022-08-31 2021-08-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 189 866	27 673 862
Årets investering byggnader	2 635 491	5 516 004
Ingående anskaffningsvärde mark	1 728 000	1 728 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 553 357</b>	<b>34 917 866</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-15 115 833	-14 562 104
Årets avskrivningar byggnader	-747 416	-553 729
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-15 863 249</b>	<b>-15 115 833</b>

Årets investering byggnader avser renovering av tvättstugor 2 477 991 kr och byte av värmepump 157 500 kr.

**Utgående redovisat värde 21 690 108 19 802 033**

Redovisade värden byggnader	19 962 108	18 074 033
Redovisade värden mark	1 728 000	1 728 000

**Fastighetsbeteckning:** Klossdammen 17:1 & 17:2

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1962	40 000 000	11 000 000	51 000 000	28 000 000
Lokaler	1962	302 000	206 000	508 000	263 000
		<b>40 302 000</b>	<b>11 206 000</b>	<b>51 508 000</b>	<b>28 263 000</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Fastighetsinteckning	9 000 000	9 000 000
Fastigo	8 889	7 611
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>9 008 889</b>	<b>9 007 611</b>

**Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	2 146 777	2 084 741
Årets investeringar	368 035	62 036
Årets försäljning, utrangering	-213 630	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>2 301 182</b>	<b>2 146 777</b>

Ingående avskrivningar	-1 851 603	-1 690 539
Årets avskrivningar	-64 292	-161 064
Årets försäljning, utrangering	213 630	0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 702 265</b>	<b>-1 851 603</b>

**Utgående redovisat värde 598 917 295 174**

**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	2 284	32 397
Övriga kortfristiga fordringar	0	83 804
	<b>2 284</b>	<b>116 201</b>

2022-08-31 2021-08-31

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring	141 786	139 365
Förutbetald kostnad HSB Södra Norrland	64 781	61 908
Förutbetald kostnad Telia	38 467	38 452
Förutbetald kostnad Securitas	0	11 751
	<b>245 034</b>	<b>251 476</b>

**Not 13 BANK**

Handelsbanken	5 402 101	1 928 883
	<b>5 402 101</b>	<b>1 928 883</b>

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,65%	2026-09-01	5 000 000	0
Stadshypotek	1,34%	2024-12-30	2 917 838	29 324
			<b>7 917 838</b>	<b>29 324</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>7 888 514</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				29 324
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>29 324</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				117 296
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				7 771 218
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0

**Not 15 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	57 739	1 383
Slutskatteskuld föregående år	1 383	0
	<b>59 122</b>	<b>1 383</b>

**Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt (uttagskatt)	149 426	131 051
Personalens källskatt	6 762	7 811
Arbetsgivaravgifter	9 066	9 769
Övriga kortfristiga skulder	0	46 963
	<b>165 254</b>	<b>195 594</b>

	2022-08-31	2021-08-31
<b>Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna löner och arvoden	0	6 000
Upplupen semesterskuld	34 454	56 971
Upplupna sociala avgifter	10 825	19 785
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	110 205	123 027
Upplupna räntekostnader	19 832	8 964
Upplupna kostnader för reparation och underhåll	42 750	3 690
Upplupen kostnad HSB Södra Norrland	0	23 625
Upplupen kostnad Telia	330	100
Upplupen kostnad Skyltverkstan	1 500	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	545 054	513 997
	<b>764 950</b>	<b>756 159</b>

Söderhamn den dag som framgår av min elektroniska signatur

.....  
Eivor Göransson

.....  
Gunilla Gustafsson

.....  
Gun-Marie Tyve

.....  
Sten Winblad

.....  
Thomas Modin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

.....  
David Hansen  
Auktoriserad revisor



# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2022-12-21 13:13:58 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: DAVID HANSEN

Datum

David Hansen  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

BRF SÖDERHAMNSHUS 4 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2022-11-30 09:09:30 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: EIVOR GÖRANSSON

Datum

Eivor Göransson

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2022-12-01 09:53:30 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gunilla Christina Gustafsson

Datum

Gunilla Gustafsson

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2022-12-06 07:38:58 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: GUN-MARIE TYVE

Datum

Gun-Marie Tyve

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2022-11-30 17:00:15 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: STEN OLOV WINBLAD

Datum

Sten Winblad

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2022-11-30 09:15:23 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: THOMAS MODIN

Datum

Thomas Modin  
Ledamot

Leveranskanal: E-post

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Söderhamnshus 4, org.nr 786000-0657

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Söderhamnshus 4 för år 2021/2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Söderhamnshus 4 för år 2021/2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 vår elektroniska signatur  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Hansen  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-12-21 13:13:16 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: DAVID HANSEN

Datum

David Hansen

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post