

ÅRSREDOVISNING

BRF Söderhamnshus 4

2024 09 01 – 2025 08 31





Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Söderhamnshus 4 med säte i Söderhamn org.nr. 786000-0657 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-19.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Klossdammen 17:1-2	1960-06-30	1962

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
164	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 476
62	p-platser	0
3	husbilsplatser (utomhus)	0
2	lokaler (hyresrätt)	134
51	garageplatser	765
15	förråd	117
Totalt 297 objekt		11 492

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

Föreningen äger marken för Klossdammen 17:1-2, totalt 13 951 kvm.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Gun-Marie Tyve	Ordförande	2022-02-21
Eivor Göransson	Ledamot/vice ordförande	2016-11-09
Inga-Lill Lindström	Ledamot/sekreterare	2023-11-29
Tony Ismail	Ledamot	2024-02-22
Frida Rosén	Ledamot	2025-02-17
Mats Sundström	Suppleant	2018-02-08
Ingemar Andersson	Suppleant	2025-02-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gun-Marie Tyve, Eivor Göransson, Tony Ismail och Ingemar Andersson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter: Gun-Marie Tyve, Eivor Göransson, Tony Ismail och Inga-Lill Lindström.

Revisorer har varit: Borevision vald av föreningen.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-11. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-10-01 med +3%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och som används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Pga att väsentliga underhåll och investeringar saknas i underhållsplanen håller styrelsen nu på att ta fram en ny underhållsplan som uppfyller kraven. Beräknas vara klar under 2025-2026.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar, 100 000 kr för 2024-2025.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-04-24.



Verksamhetsberättelse för 1/9 2024 - 31/8 2025

I juli 2024 installerades 8 laddpunkter på kortsidorna av hus 7 och 9. Styrelsen gjorde sedan en ansökan om bidrag från Naturvårdsverket, vilket beviljades.

I januari 2025 kunde medlemmar i föreningen börja ladda sin bil genom att betala en månadsavgift till föreningen. Detta var en försöksperiod på 6 månader. Från och med 1/7 2025 anlätades Waybler, ett elbilladdningsföretag, att överta betalningen för elbillsladdningen.

Dessutom diskuterades vilka regler som ska gälla vid laddning av cykel- och sparkcykelbatterier. Detta är numera inskrivet i föreningens ordningsregler.

Skyddsrumsgruppen ordnade en kväll med öppet hus där kommunens säkerhetssamordnare också deltog. Det blev en välbesökt kväll med tipsrunda, förevisning av en beredskapslåda, mycket diskussioner, frågor, tips och idéer.

MSB har gjort en inspektion av skyddsrummen i hus 3 och 5. Svaret på den inspektionen har ännu inte kommit till styrelsen.

All belysning har bytts ut till ledlampor i trapphusen, belysningen är dessutom numera rörelsestyrd. Varmgaragen har också fått ny och bättre belysning.

Efter ett omfattande arbete att uppdatera stadgarna utifrån den nya bostadsrättslagen kunde stadgarna tryckas och delas ut till medlemmarna.

Även föreningens informationsbroschyr, som delas ut till nyinflyttade, har uppdaterats.

Till samlingslokalen, som hyrs ut till medlemmarna och även används för styrelsens möten, har nya bäddfatöljor och bord köpts in, ventilationen gjorts ren och öppnats upp och all it-tillbehör rensats och låsts in i ett skåp.

Under verksamhetsåret har det också bjudits in till olika festligheter. I september till surströmmingkalas, i december anordnades adventsfika och i juni bjöds det in till grillkväll.

Gun-Marie Tyve, ordförande

Föreningen har under de senaste åren gjort följande större åtgärder:

Årtal	Åtgärd
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 takhuvar, lagning av fasad och målning av husgrunder
2022	Renovering av samtliga tvättstugor, byte värmeväxlare
2023/2024	Relining av dagvattenledningar, 8 st laddpunkter elbil, ny torktumlare
2024/2025	Ny belysning i trapphusen och varmgaragen

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2025/2026	Garantibesiktning balkonger, entrétak vid gavlarna hus 7 och 9, obligatorisk ventilationskontroll
2026/2027	Hetspolning avlopp, garantibesiktning tvättstugor hus 5 och 9
2028	Inga åtgärder planerade
2029	Energibesiktning

Radonmätning utförs kontinuerligt i berörda lägenheter.

Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 192 och under året har det tillkommit 17 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 191.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	90	123	143	151	148
Skuldsättning, kr/kvm	638	749	752	755	280
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	700	749	752	755	280
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	0
Energikostnad, kr/kvm	206	213	194	185	186
Årsavgifter, kr/kvm	625	608	584	574	568
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	596	639	643	628	618
Nettoomsättning, tkr	6 850	6 700	6 743	6 590	6 481
Resultat efter finansiella poster, tkr	135	182	113	631	786
Soliditet, %	69	67	67	67	81

Årsavgifter, kr/kvm beräknas ink årsavgift för TV/bredband fr.o.m. 2023/2024, därmed en ökning 2023/2024 trots oförändrad avgift.

Notera att föreningen från och med 2024/2025 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 2024/2025, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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	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	1 664 400	0	100 000	1 764 400
S:a bundet eget kapital, kr	2 628 196	0	100 000	2 728 196
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	16 249 032	182 327	-100 000	16 331 359
Årets resultat, kr	182 327	-182 327	135 143	135 143
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	16 431 359	0	35 143	16 466 502
S:a eget kapital, kr	19 059 555	0	135 143	19 194 698

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 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 föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	16 431 359
Årets resultat, kr	135 143
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	16 466 502

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	16 466 502

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



Resultaträkning

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 850 411	6 695 402
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 033	4 672
Summa Rörelseintäkter		6 852 444	6 700 074
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 570 089	-4 517 942
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 272	-132 096
Personalkostnader	Not 6	-1 017 806	-968 421
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-893 732	-834 775
Summa Rörelsekostnader		-6 683 899	-6 453 234
Rörelseresultat		168 545	246 840
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	119 673	58 499
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-153 075	-123 013
Summa Finansiella poster		-33 402	-64 514
Resultat efter finansiella poster		135 143	182 327
Resultat före skatt		135 143	182 327
Årets resultat		135 143	182 327

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	20 683 570	21 493 618
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	448 968	522 363
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		21 132 538	22 015 981
Summa Anläggningstillgångar		21 132 538	22 015 981

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 525	5 018
Aktuell skattefordran		0	7 030
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 926 858	619 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	362 900	344 359
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 302 283	975 621

<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	3 537 914	2 056 778
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 537 914	2 056 778

<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	868 563	3 584 746
<i>Summa Kassa och bank</i>		868 563	3 584 746

Summa Omsättningstillgångar		6 708 760	6 617 145
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa Tillgångar		27 841 298	28 633 125
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	963 796	963 796
Fond för yttre underhåll	1 764 400	1 664 400
Summa Bundet eget kapital	2 728 196	2 628 196
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	16 331 359	16 249 032
Årets resultat	135 143	182 327
Summa Fritt eget kapital	16 466 502	16 431 359
Summa Eget kapital	19 194 698	19 059 555

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 000 0005 000 000
Summa Långfristiga skulder		5 000 0005 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 329 8662 859 190
Leverantörsskulder		296 580834 640
Skatteskulder		22 7223 974
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	192 556135 278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	804 875740 488
Summa Kortfristiga skulder		3 646 6004 573 570
Summa Skulder		8 646 6009 573 570
Summa Eget kapital och skulder		27 841 29828 633 125

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	168 545	246 840
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	893 732	834 775
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	893 732	834 775
Erhållen ränta	108 062	58 499
Erlagd ränta	-147 198	-123 074
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 023 141	1 017 041
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-29 765	-102 812
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-403 524	408 718
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-433 288	305 906
Kassaflöde från den löpande verksamheten	589 853	1 322 947
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-10 289	-1 113 291
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 289	-1 113 291
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-529 324	-29 324
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-529 324	-29 324
Årets kassaflöde	50 240	180 332
Likvida medel vid årets början	6 259 587	6 079 256
Likvida medel vid årets slut	6 309 827	6 259 587

gällande skatteregler.

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

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad *	6 299 379	6 130 848
	Årsavgifter bostäder TV/bredband	249 936	249 936
	Hyror lokaler (beräknad)	31 896	32 076
	Hyror garage och parkeringsplatser	250 452	244 892
	Hyror förråd	1 780	1 320
	Övriga intäkter - gem.lokal, pantavg, överlåtelseavg	59 656	69 880
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 893 099	6 728 952
	Hyresbortfall	-42 688	-33 550
	<i>Summa</i>	-42 688	-33 550
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 850 411	6 695 402

* I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten och sophantering.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	2 033	4 672
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 033	4 672

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-624 822	-643 062
	Snö och halk-bekämpning	-30 875	-18 000
	Reparationer	-294 595	-125 402
	Planerat underhåll	0	-275 198
	Försäkringsskador	0	-30 788
	El	-178 905	-206 257
	Uppvärmning	-1 782 280	-1 647 668
	Vatten	-406 738	-376 705
	Sophämtning	-149 468	-147 597
	Fastighetsförsäkring	-153 331	-137 230
	Kabel-TV och bredband	-453 625	-451 534
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-182 570	-158 080
	Förvaltningsavtalskostnader	-295 846	-281 257
	Övriga driftkostnader	-17 034	-19 165
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 570 089	-4 517 942

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-25 165	-9 439
	Administrationskostnader	-43 884	-42 916
	Extern revision	-21 250	-31 250
	Konsultkostnader	-65 625	-22 250
	Medlemsavgifter	-8 922	-6 040
	Föreningsverksamhet	-11 751	0
	Övriga förvaltningskostnader	-25 675	-20 201
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-202 272	-132 096
Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	1	1
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-163 000	-157 707
	Löner och övriga ersättningar	-486 247	-459 676
	Sociala avgifter	-197 796	-194 321
	Uttagsbeskattning	-165 179	-155 121
	Övriga personalkostnader	-5 584	-1 597
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 017 806	-968 421
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-810 048	-753 179
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-83 684	-81 596
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-893 732	-834 775
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	735	218
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	118 938	58 281
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	119 673	58 499

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-152 611	-120 998
	Övriga räntekostnader	-464	-2 015
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-153 075	-123 013
Not 10	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 174 484	35 848 857
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 728 000	1 728 000
	Årets investeringar	0	1 325 627
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	38 902 484	38 902 484
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 408 866	-16 655 687
	Årets avskrivningar	-810 048	-753 179
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 218 914	-17 408 866
	<i>Utgående redovisat värde</i>	20 683 570	21 493 618
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	307 000	302 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 000 000	11 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	250 000	206 000
	<i>Summa</i>	59 557 000	51 508 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	9 000 000	9 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	9 000 000	9 000 000

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	2 378 993	2 312 432
	Årets investeringar	10 289	66 561
	Årets försäljning/utrangering	-20 871	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	2 368 411	2 378 993
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 856 630	-1 779 864
	Årets avskrivningar	-83 684	-81 596
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	20 871	4 830
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 919 443	-1 856 630
	<i>Utgående redovisat värde</i>	448 968	522 363
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 903 350	618 064
	Övriga fordringar	23 508	1 150
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 926 858	619 214
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	11 611	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	351 289	344 359
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	362 900	344 359
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Kortfristiga placeringar Handelsbanken	3 537 914	2 056 778
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 537 914	2 056 778
Not 15	Kassa och bank	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	744 907	3 435 315
	Handelsbanken	61 241	84 716
	Handelsbanken	62 415	64 714
	<i>Summa Kassa och bank</i>	868 563	3 584 746

Not 16

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,65%	2026-09-01	5 000 000	0
Stadshypotek	3,1%		2 329 866	29 324
			7 329 866	29 324
Långfristig del			5 000 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			2 329 866	
Kortfristig del			2 329 866	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			29 324	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			117 296	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,11%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 17

Övriga kortfristiga skulder

2025-08-312024-08-31

Övriga skulder		
Uttagsskatt	165 179	117 921
Källskatt	18 551	17 976
Övriga kortfristiga skulder	8 826	-619
Summa Övriga skulder	192 556	135 278

Not 18

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-08-312024-08-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	549 450	530 596
Upplupna räntekostnader	25 587	19 710
Övriga upplupna kostnader	229 838	190 182
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	804 875	740 488

Not 19

Eventualförpliktelser

Fastigo	
2025-08-31	2024-08-31
-8 443	-7 973

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.

Årsredovisningen är daterad 2025-11-24.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Söderhamnshus 4 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Söderhamnshus 4 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende Brf Söderhamnshus 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Gun-Marie Tyve

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-24 kl. 09:51:56



Eivor Göransson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-24 kl. 10:29:17



Inga-Lill Lindström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-24 kl. 09:43:48



Frida Rosén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-24 kl. 10:03:29



Tony Ismail

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-27 kl. 19:39:25



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-02 kl. 15:30:38



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende Brf Söderhamnshus 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-02 kl. 15:29:55

