

ÅRSREDOVISNING

BRF Söderhamnshus 4

2023 09 01 – 2024 08 31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Söderhamnshus 4 med säte i Söderhamn org.nr. 786000-0657 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

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 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. 2025-08-13.

Antal	Benämning	Total yta m ²
164	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 487
62	p-platser	0
2	lokaler (hyresrätt)	0
51	garageplatser	0
Totalt 279 objekt		10 487

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	T.o.m.
Gun-Marie Tyve	Ordförande	
Eivor Göransson	Ledamot/vice ordförande	
Inga-Lill Lindström	Ledamot	
Tony Ismail	Ledamot	
Thomas Modin	Ledamot	
Mats Sundström	Suppleant	
Jürgen Sandström	Suppleant	2024-05-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Inga-Lill Lindström, Thomas Modin, Mats Sundström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Borevision i Sverige AB, vald vid föreningsstämman.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-06. På stämman deltog 37 varav 33 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-10-01 är registrerad.

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för planering av tekniskt underhåll och ekonomisk planering som sträcker sig 25 år framåt i tiden. Pga att väsentliga underhåll och investeringar saknas i underhållsplanen kommer styrelsen under räkenskapsåret 2024-2025 att arbeta fram en ny underhållsplan som uppfyller kraven.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar, 100 000 kr för 2023-2024.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-28.



VERKSAMHETBERÄTTELSE 1/9 2023 – 31/8 2024

Styrelsen påbörjade arbetet med att uppdatera föreningens stadgar utifrån de nya bostadsrättslagar som trätt i kraft. En jurist från HSB anlätades för uppdraget då det var ett omfattande arbete och för att säkerställa att stadgarna blev korrekt uppdaterade. Efter två extra stämmor i april och maj blev stadgarna godkända av Bolagsverket och kunde skickas till tryckning.

Även trivselreglerna uppdaterades och delades ut till alla medlemmar. Trivselreglerna heter numera ordningsregler för att stämma överens med bostadsrättslagens benämning.

Nyinflyttade medlemmar inbjöds till en informationskväll i november.

På initiativ från medlemmar finns nu möjlighet att under den kalla årstiden träffas i samlingslokalen mellan 13.00-15.30 på onsdagar. Alla tar med eget fika och alla är välkomna!

Styrelsen har bjudit in medlemmarna till öppet hus i samlingslokalen första måndagen i varje månad. Det har tyvärr varit få besökare under hösten 2023 och våren 2024. Styrelsen beslöt att ändå göra ett nytt försök inför hösten 2024. Det är viktigt att det finns kanaler som ger möjlighet att träffa någon i styrelsen för att kunna framföra synpunkter eller idéer. Der går också bra att lämna synpunkter, undertecknade med namn och telefonnummer, i postlådan utanför samlingslokalen.

Styrelsen skrev en motion till årsstämman med förslag om att föreningen skall installera laddboxar för elbilar, vilket stämman biföll. En elektriker bjöds in till ett styrelsemöte för att berätta om förutsättningarna för att dra kablar till laddboxarna. Det visade sig att hus 7 och 9 hade de bästa förutsättningarna då undercentralerna låg bra till för eldragningen. Laddboxarna installerades under juli månad.

En motion gällande byte av termostater på elementen i lägenheterna diskuterades också på stämman. Stämman biföll motionen, men bestämde att byte av termostater kommer att ske succesivt efter behov.

Beslut togs i mars att höja avgiften med 3% f.o.m.oktober 2024. Detta för att ha ekonomi inför kommande avgiftshöjningar för bl.a. fjärrvärme.

Ett nytt låssystem har installerats i samlingslokalen. Den som hyr får nu en kod som gäller för den tid bokningen är gjord. Lysrören i lokalen har också bytts ut till ledlampor som, dessutom enkelt med en dosa, kan ändras till ett passande ljus.

Avloppsteknik har relinat (infordrat) rören till dagvattenavloppen. Ett nödvändigt arbete då rören inte åtgärdats tidigare. Avloppsteknik har dokumenterat arbetet genom att filma rören innifrån.

En överenskommelse har gjorts med Securitas om att det är tillåtet att ha bilen stående 15 minuter vid porten under i och urlastning. För övrigt gäller som tidigare 6 minuter vid parkering på ej anvisade parkeringsplatser.

Styrelsen bjöd in en representant från ett företag som säljer hjärtstartare. Styrelsen beslöt att inte köpa in hjärtstartare då det inte finns något lämpligt ställe för uppsättning så att alla kan få tag i hjärtstartaren utan problem.

Medlemmarna bjöds in till grillfest den 13 juni. Ett 40-tal medlemmar slöt upp till en varm kväll med god mat och trevlig samvaro.

Skyddsrumsarbetet fortsätter. Skyddsrummen ska utrustas med nödvändiga redskap och tydliga scheman för hur man iordningsställer ett skyddsrum.

Det kommer också att installeras lampor med rörelsedetektorer i alla trapphus och matkällarna kommer att göras om till cykelförråd.

Gun-Marie Tyve, ordförande

Föreningen har under de senaste åren gjort följande större åtgärder:

Årtal	Åtgärd
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 takhuvar, lagning av fasad och målning av husgrunder
2022	Renovering av samtliga tvättstugor, byte värmepåsar
2023/2024	Relining av dagvattenledningar, 8 st laddpunkter elbil, ny torktumlare

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2024/2025	Obligatorisk ventilationskontroll, garantibesiktning balkonger, entrétag vid hus 7 och 9
2026/2027	Hetspolning avlopp, garantibesiktning tvättstugor hus 5 och 9
2028	Inga planerade åtgärder ännu
2029	Energibesiktning

Radonmätning utförs kontinuerligt i berörda lägenheter.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 193 och under året har det tillkommit 18 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 192.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

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

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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	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	1 839 598	0	-175 198	1 664 400
S:a bundet eget kapital, kr	2 803 394	0	-175 198	2 628 196
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	15 960 923	112 911	175 198	16 249 032
Årets resultat, kr	112 911	-112 911	182 327	182 327
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	16 073 834	0	357 525	16 431 359
S:a eget kapital, kr	18 877 228	0	182 327	19 059 555

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 275 198 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	16 073 834
Årets resultat, kr	182 327
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	275 198
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	16 431 359

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	16 431 359

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

RESULTATRÄKNING

		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 700 074	6 743 118
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 700 074	6 743 118
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 987 818	-3 810 719
Underhåll enligt plan	Not 4	-275 198	-516 898
Övriga externa kostnader	Not 5	-387 021	-348 455
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-968 421	-963 981
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-834 775	-870 037
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 453 234	-6 510 090
RÖRELSERESULTAT		246 840	233 027
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		58 499	1 276
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 013	-121 392
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-64 514	-120 116
ÅRETS RESULTAT		182 327	112 911



BALANSRÄKNING

		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	21 493 618	20 921 170
Inventarier och installationer	Not 9	522 363	532 568
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	283 727
Summa materiella anläggningstillgångar		22 015 981	21 737 465
Summa anläggningstillgångar		22 015 981	21 737 465
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		5 018	0
Kundfordringar		0	2 807
Avräkningskonto HSB		618 064	864 095
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	8 180	2 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	344 359	249 376
Summa kortfristiga fordringar		975 621	1 118 841
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 056 778	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		2 056 778	2 000 000
Kassa och bank			
Bank	Not 14	3 584 746	3 215 160
Summa kassa och bank		3 584 746	3 215 160
Summa omsättningstillgångar		6 617 145	6 334 001
SUMMA TILLGÅNGAR		28 633 125	28 071 465

BALANSRÄKNING

	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	963 796	963 796
Fond för yttre underhåll	1 664 400	1 839 598
Summa bundet eget kapital	2 628 196	2 803 394
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	16 249 032	15 960 923
Årets resultat	182 327	112 911
Summa fritt eget kapital	16 431 359	16 073 834
Summa eget kapital	19 059 555	18 877 228
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	5 000 000
Summa långfristiga skulder		7 859 190
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	2 859 190
Leverantörsskulder		834 640
Aktuell skatteskuld	Not 16	3 974
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	135 278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	740 488
Summa kortfristiga skulder		4 573 570
Summa skulder	9 573 570	9 194 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 633 125	28 071 465

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	246 840	233 027
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	834 775	870 037
	1 081 615	1 103 064
Erhållen ränta	58 499	1 276
Erlagd ränta	-123 074	-121 453
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 017 041	982 887
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-102 812	-7 383
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	408 718	49 452
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 322 947	1 024 956
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 041 900	-307 227
Investeringar i maskiner/inventarier	-71 391	-11 250
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 113 291	-318 477
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-29 324	-29 324
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-29 324	-29 324
ÅRETS KASSAFLÖDE	180 332	677 155
Likvida medel vid årets början	6 079 256	5 402 101
Likvida medel vid årets slut	6 259 587	6 079 256
	180 332	677 155

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.

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: 3-20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 3-10 år

Mark skrivs inte av.

Byggnadens 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 1630 kr per lägenhet 2024.

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

Kassaflödesanalys

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	6 130 848	6 127 008
Årsavgifter TV/bredband	249 936	0
Hysesintäkt lokaler och förråd	27 084	25 075
Hysesintäkt garage och bilplatser	216 454	236 296
Hysesintäkt gemensamhetslokal	30 279	22 361
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	249 936
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	31 158	28 999
Övriga primära intäkter och ersättningar	14 315	53 443
	6 700 074	6 743 118
* I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten & sophantering		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-156 190	-164 443
El	-206 257	-257 584
Uppvärmning	-1 647 668	-1 451 898
Vatten	-376 705	-326 003
Renhållning	-147 597	-146 005
Bevakningskostnader	-17 001	-13 406
TV, bredband, iptelefoni	-451 534	-454 087
Serviceavtal	0	-7 666
Förvaltningskostnader	-661 062	-648 903
Försäkringar	-137 230	-135 254
Fastighetsskatt	-158 080	-167 717
Övriga driftskostnader	-28 495	-37 752
	-3 987 818	-3 810 719
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll radiatorer	-23 454	0
Underhåll/målning av fasader och entréer	-251 744	0
Underhåll fasadrenovering	0	-320 000
Underhåll byggnader (högtrycksspolning)	0	-196 898
	-275 198	-516 898
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-31 250	-27 500
Övriga förvaltningskostnader	-281 257	-273 818
Kostnader överlåtelse och panter	-29 667	-28 841
Kontorsutrustning och -material	-5 123	-6 752
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 036	-6 827
Konsulter	-22 250	-1 500
Förbrukningsinventarier	-9 439	-3 218
	-387 021	-348 455
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-130 707	-148 855
Sammanträdesersättning	-27 000	-22 000
Löner för anställda	-459 676	-463 449
Övriga arvoden	0	-6 510
Övriga personalkostnader (arbetskläder)	-1 597	-9 303
Sociala avgifter	-194 321	-162 111
Uttagsskatt	-155 121	-140 516
Utbildning	0	-11 238
	-968 421	-963 981
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-753 179	-792 438
Installationer och inventarier	-81 596	-77 599
	-834 775	-870 037

2024-08-31

2023-08-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 848 857	35 825 357
Omklassificering från pågående nyanläggningar*	283 727	0
Årets investering byggnader*	1 041 900	23 500
Ingående anskaffningsvärde mark	1 728 000	1 728 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 902 484	37 576 857

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-16 655 687	-15 863 249
Årets avskrivningar byggnader	-753 179	-792 438
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-17 408 866	-16 655 687

*Omklassificering från pågående nyanläggningar och årets investering avser relining av dagvattenledningar 1 251 227 kr och installation av 8 st laddpunkter för elbil 74 400 kr.

Utgående redovisat värde **21 493 618** **20 921 170**

Redovisade värden byggnader	19 765 618	19 193 170
Redovisade värden mark	1 728 000	1 728 000

Fastighetsbeteckning: Klossdammen 17:1 & 17:2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	40 000 000	11 000 000	51 000 000	51 000 000
Lokaler	1962	302 000	206 000	508 000	508 000
		40 302 000	11 206 000	51 508 000	51 508 000

Ställda säkerheter	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	9 000 000	9 000 000
Fastigo	7 973	7 692
Summa ställda säkerheter	9 007 973	9 007 692

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	2 312 432	2 301 182
Årets investeringar*	71 391	11 250
Årets försäljning, utrangering grästrimmer	-4 830	0
Utgående anskaffningsvärden	2 378 993	2 312 432

Ingående avskrivningar	-1 779 864	-1 702 265
Årets avskrivningar	-81 596	-77 599
Årets försäljning, utrangering	4 830	0
Utgående avskrivningar	-1 856 630	-1 779 864

Utgående redovisat värde **522 363** **532 568**

*Årets investeringar består av torktumlare, tvättvagn, skrivare och stolar.

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	283 727	0
Årets Investering	0	283 727
Omklassificering till Byggnader och mark	-283 727	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	283 727

Pågående nyanläggningar avser relining av dagvattenledningar. Färdigställt vid räkenskapsårets slut, se not 8.

2024-08-31

2023-08-31

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	1 150	2 562
Övrig skattefordran	7 030	0
	8 180	2 562

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	154 960	140 619
Förutbetalad kostnad HSB Södra Norrland	68 617	66 392
Förutbetalad kostnad Telia	38 152	37 490
Förutbetalad kostnad Securitas	3 896	4 875
Förutbetalad kostnad Fastigo	2 721	0
Förutbetalad kostnad Anticimex	1 613	0
Upplupen intäkt bidrag Naturvårdsverket 8 st laddpunkter	74 400	0
	344 359	249 376

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Handelsbanken		2025-01-16	2 056 778	2 000 000
			2 056 778	2 000 000

Not 14 BANK

Handelsbanken	3 584 746	3 215 160
	3 584 746	3 215 160

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,65%	2026-09-01	5 000 000	0
Stadshypotek		1,34%	2024-12-30	2 859 190	29 324
				7 859 190	29 324

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 000 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0
Lån som ska konverteras inom ett år 2 859 190
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 859 190**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,50%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 117 296
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 712 570
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	0	9 791
Slutskatteskuld föregående år	0	57 740
Beräknad löneskatt på pensioner	3 974	2 581
	3 974	70 112

	2024-08-31	2023-08-31
Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt (uttagsskatt att betala och moms laddpunkter att få tillbaka)	117 921	140 516
Personalens källskatt	7 501	7 672
Arbetsgivaravgifter	10 475	10 226
Övriga kortfristiga skulder (avtalsplacerade inbet)	-619	2 536
	135 278	160 950
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen semesterskuld	55 923	56 383
Upplupna sociala avgifter	20 149	6 890
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	114 110	116 382
Upplupna räntekostnader	19 710	19 771
Förutbetalda årsavgifter och hyror	530 596	540 075
	740 488	739 501

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Eivor Göransson

Gun-Marie Tyve

Inga-Lill Lindström

Thomas Modin

Tony Ismail

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Borevision i Sverige AB



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 2023-09-01--2024-08-31.

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 2024 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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. Risker 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 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 2023-09-01--2024-08-31 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende Brf Söderhamnshus 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUN-MARIE TYVE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-12-16 kl. 10:20:56



EIVOR GÖRANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-16 kl. 10:58:37



THOMAS MODIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-16 kl. 15:36:39



INGA-LILL LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-16 kl. 13:29:19



TONY ISMAIL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-16 kl. 15:11:06



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-13 kl. 09:10:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende Brf Söderhamnshus 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-13 kl. 09:09:46

