



Välkommen till årsredovisningen för Brf Söderhus

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1938-11-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ADVOKATEN 6	1939	MALMÖ

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1939.

Föreningen har 98 bostadsrätter om totalt 4 889 kvm och 4 lokaler om 496 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 593 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulf Roger Alm-Zetterman	Ordförande
Susanne Ann-Charlott From	Vice ordförande
Milou Rosenlund	Ledamot
Sara Lin Laurin	Ledamot
Cecilia Jönsson	Suppleant
Luke Nilsson Edwards	Suppleant

Valberedning

Celeste Elaine Beljaew

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening

Revisorer

Heidi Nestlén Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-14. Rättelse i föregående årsmötesprotokoll, EY vald som extern revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 21 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. I planen är de totala underhållskostnaderna estimerade till 96 368 438kr för perioden. Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med 1 927 368kr vilket motsvarar den genomsnittliga kostnaden enligt underhållsplanen.

Utförda historiska underhåll

- 2018** ● Fönsterbyte glasögonmagasinet, renovering av ekportar, totalt fyra. Relining av samlingsleder, duvsäkring av all trappbalkonger, brandtätning av gamla sopnedkast, brandtätning av rörgenomföringar i brandcellsgränser.
- 2019** ● Radonmätning, rensning av imkanaler, energideklaration, byte av fjärrvärmväxlare, injustering och optimering, färdigställning av duvsäkring av alla trappbalkonger
- 2020** ● Byte av dagvattenbrunn, fönsterbyte vakant lokal, OVK
- 2021** ● Spolning av avlopp
- 2022** ● Omfattande översyn av brandskyddet i fastigheten - Brandsäkrat källare och vind
Byte av källardörrar
- 2024** ● Installation av nytt porttelefonsystem
Ommålning och underhållsreparationer av fönster i trapphus C och G
- 2025** ● Byte Portkodlås & taggläsare, tvättstugebyggnad
Byte Portkodlås & taggläsare, bostadshus

Planerade underhåll

- 2025** ● Relining av bottenplattan
Besiktning taksäkerhet (varje 5 år)
Målning samt ytbehandling vid behov av dörrar, puts, smidesräcke och träpanel
- 2026** ● Byte av fasad belysning
Spolning avloppsledningar
Byte av skorstenskrona, taklucka, tätskikt inkl ytskikt klinker
Tak och Fasad omsorg, Målning och omfogning.
OVK
- 2027** ● Byta dränering komplett
Uppdatera underhållsplan
- 2028** ● Byte av belysning
Byte av torktumlare samt tvättmaskin 2
- 2029** ● Energi deklaration bostäder
Målning av trapphus
Statusbesiktiga värmeledningar
- 2030** ● Byte av belysning
Byte av hänggrönnor och stuprör
Byte av två torktumlare samt tvättmaskin 1 och 3
- 2030** ● Byte av vattenpump

Avtal med leverantörer

Administrativ och ekonomisk förvaltare	SBC
Avfallshantering	VA syd
Avfallshantering	Ragn-Sells Recycling AB
Brandskydd	Firesafe
EI	Propeye
EI	Eon
Försäkring	Trygghansa
Mail service	Loopia
Mattor	Elis Textil
Nätverk	Telenor
Övervakning	Tempest
OVK	N/A
Porttelefon	Tele2
Porttelefon och säkerhet	Safeteam
Revisor	EY
Service underhåll tvättstuga/maskiner	EP Service
Teknisk förvaltare	BredaBlick

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Offertter tas in för genomförande av OVK 2026

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 127 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 130 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 165 217	5 031 290	4 624 872	3 325 330
Resultat efter fin. poster	730 572	-73 928	319 183	-1 103 988
Soliditet (%)	37	34	36	35
Yttre fond	6 575 807	5 285 695	3 358 327	2 531 966
Taxeringsvärde	101 576 000	82 758 000	82 758 000	82 758 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	881	835	816	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,4	81,9	84,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 692	2 707	2 599	2 671
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 353	2 413	2 316	2 381
Sparande / kvm totalyta, kr	165	134	91	-107
Elkostnad / kvm totalyta, kr	83	72	124	111
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	169	189	167	153
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	70	79	56	51
Energikostnad / kvm totalyta, kr	321	340	347	315
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,46	4,21	4,03	1,44
Räntekänslighet (%)	3,05	3,24	3,19	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 275 825 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	730 477	-	-	730 477
Fond, yttre underhåll	5 285 695	-637 256	1 927 368	6 575 807
Uppskrivningsfond	20 831 126		-155 844	20 675 282
Balanserat resultat	-18 981 246	563 328	-1 771 524	-20 189 442
Årets resultat	-73 928	73 928	730 572	730 572
Eget kapital	7 792 123		730 572	8 522 696

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-18 262 074
Årets resultat	730 572
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 927 368
Totalt	-19 458 870

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-19 458 870

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 165 217	5 031 298
Övriga rörelseintäkter	3	1 500	52 232
Summa rörelseintäkter		5 166 717	5 083 530
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 256 417	-3 771 616
Övriga externa kostnader	9	-299 922	-348 770
Personalkostnader	10	-228 177	-297 403
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-194 514	-187 248
Summa rörelsekostnader		-3 979 030	-4 605 037
RÖRELSERESULTAT		1 187 687	478 494
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 587	4 110
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-464 702	-556 532
Summa finansiella poster		-457 114	-552 422
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		730 572	-73 928
ÅRETS RESULTAT		730 572	-73 928

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	20 700 723	20 887 971
Maskiner och inventarier	13	241 734	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 942 457	20 887 971
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 942 457	20 887 971
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		83 501	236 670
Övriga fordringar	14	1 628 942	1 616 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	200 117	133 386
Summa kortfristiga fordringar		1 912 560	1 986 743
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 912 560	1 986 743
SUMMA TILLGÅNGAR		22 855 016	22 874 714

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		730 477	730 477
Uppskrivningsfond		20 675 282	20 831 126
Fond för yttre underhåll		6 575 807	5 285 695
Summa bundet eget kapital		27 981 566	26 847 298
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-20 189 442	-18 981 246
Årets resultat		730 572	-73 928
Summa fritt eget kapital		-19 458 870	-19 055 174
SUMMA EGET KAPITAL		8 522 696	7 792 123
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 037 340	5 061 996
Övriga långfristiga skulder		65 000	65 000
Summa långfristiga skulder		5 102 340	5 126 996
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 121 320	8 433 002
Leverantörsskulder		163 787	460 845
Skatteskulder		23 940	0
Övriga kortfristiga skulder		31 997	24 963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	888 936	1 036 785
Summa kortfristiga skulder		9 229 980	9 955 595
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 855 016	22 874 714

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 187 687	478 494
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	194 514	187 248
	1 382 201	665 742
Erhållen ränta	7 587	4 110
Erlagd ränta	-474 811	-547 393
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	914 977	122 459
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	77 439	-214 225
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-403 823	429 318
Kassaflöde från den löpande verksamheten	588 593	337 552
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-249 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-249 000	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	900 000
Amortering av lån	-336 338	-361 002
Depositioner	0	65 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-336 338	603 998
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 255	941 550
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 577 660	636 110
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 580 915	1 577 660

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Söderhus är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	5,00 %
Om- och tillbyggnad	1,95 %
IMD anläggning	5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 978 240	3 827 425
Hysesintäkter lokaler, moms	664 728	592 675
Hysesintäkter förråd	1 400	900
Deb. fastighets-skatt, moms	10 980	2 544
Intäkter kabel-TV	54 096	54 004
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	0	-34 666
Elintäkter avräkning, moms	0	2 715
El, moms	348 821	468 707
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 594	3 362
Fakturerade kostnader	0	2 088
Påminnelseavgift	1 980	1 080
Dröjsmålsränta	391	540
Pantsättningsavgift	21 962	13 327
Överlåtelseavgift	38 894	18 388
Administrativ avgift, moms	980	539
Administrativ avgift	1 617	3 182
Andrahandsuthyrning	38 626	41 099
Vidarefakturerade kostnader	891	32 310
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	1 071
Öres- och kronutjämnings	17	8
Summa	5 165 217	5 031 298

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	1 500	0
Försäkringsersättning	0	52 232
Summa	1 500	52 232

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	329 060	318 480
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 290	1 429
Fastighetsskötsel gård enl avtal	34 355	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 681	0
Larm och bevakning	2 804	1 289
Städning enligt avtal	107 353	95 049
Besiktningar	0	2 922
Brandskydd	15 527	12 836
Gårdkostnader	716	1 249
Sophantering	0	16 368
Snöröjning/sandning	9 325	0
Serviceavtal	26 457	17 647
Serviceavtal, hissar	1 583	0
Mattvätt/Hyrmattor	25 368	24 540
Förbrukningsmaterial	19 685	31 427
Summa	578 204	523 235

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslokaler	7 351	0
Tvättstuga	52 437	35 208
Trapphus/port/entr	0	1 634
Dörrar och lås/porttele	18 395	21 623
Övriga gemensamma utrymmen	5 951	0
VVS	54 248	9 025
Värmeanläggning/undercentral	8 712	32 787
Ventilation	15 334	2 288
Elinstallationer	3 839	4 153
Tele/TV/bredband/porttelefon	7 116	0
Hissar	1 567	873
Fönster	1 701	0
Vattenskada	7 173	0
Summa	183 823	107 590

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	0	74 514
Dörrar och lås	0	500 164
VVS	0	11 210
Fönster	0	51 368
Summa	0	637 256

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	461 515	401 356
Uppvärmning	945 528	1 056 053
Vatten	389 327	442 551
Sophämtning/renhållning	43 493	63 731
Summa	1 839 863	1 963 692

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	161 503	155 403
Kabel-TV	72 320	53 966
Bredband	195 992	133 154
Fastighetsskatt	224 712	197 320
Summa	654 527	539 844

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	4 996	15 148
Juridiska åtgärder	0	47 803
Inkassokostnader	7 618	3 202
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	6 482	831
Revisionsarvoden extern revisor	69 233	32 965
Fritids och trivselkostnader	149	424
Föreningskostnader	8 654	2 138
Förvaltningsarvode enl avtal	140 234	134 890
Överlåtelsekostnad	34 489	27 973
Pantsättningskostnad	19 095	16 245
Korttidsinventarier	0	1 699
Administration	8 974	6 735
Konsultkostnader	0	58 717
Summa	299 922	348 770

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 400	222 797
Boka om till 6421	0	6 350
Arbetsgivaravgifter	51 777	68 256
Summa	228 177	297 403

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	461 499	556 347
Dröjsmålsränta	3 203	185
Summa	464 702	556 532

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 719 732	29 719 732
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 719 732	29 719 732
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 919 888	-14 888 484
Årets avskrivning	-31 404	-31 404
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 951 292	-14 919 888
Akkumulerad uppskrivning		
Ingående	6 088 126	7 992 000
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-1 903 874	-1 748 030
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-155 844	-155 844
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	5 932 282	6 088 126
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	20 700 723	20 887 970
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 423 000</i>	<i>14 423 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	68 827 000	47 426 000
Taxeringsvärde mark	35 749 000	35 332 000
Summa	101 576 000	82 758 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 009 158	1 009 158
Årets inköp	249 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 258 158	1 009 158
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 009 158	-1 009 158
Årets avskrivning	-7 266	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 016 424	-1 009 158
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	241 734	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	36 206	35 576
Skattefordringar	0	3 452
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	11 821	0
Transaktionskonto	527 957	526 131
Borgo räntekonto	1 052 957	1 051 529
Summa	1 628 942	1 616 688

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	21 217	4 264
Förutbet fast skötsel	99 115	82 265
Förutbet försäkr premier	15 037	13 811
Förutbet kabel-TV	18 383	18 055
Förutbet bredband	15 126	14 991
Upplupna intäkter	31 239	0
Summa	200 117	133 386

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2027-09-15	2,58 %	5 086 672	5 210 002
Nordea Hypotek AB	2026-09-16	4,76 %	5 061 988	5 209 996
Nordea	2026-11-27	2,48 %	3 010 000	3 075 000
Summa			13 158 660	13 494 998
Varav kortfristig del			8 121 320	8 433 002

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 847 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	4 867	145 616
Uppl kostn el	46 299	45 298
Uppl kostnad Värme	124 353	121 266
Uppl kostn räntor	14 121	24 230
Uppl kostn vatten	36 459	32 819
Uppl kostnad Sophämtning	610	1 823
Uppl kostn bredband	16 317	0
Uppl kostnad arvoden	164 440	171 900
Beräknade uppl. sociala avgifter	51 667	54 011
Förutbet hyror/avgifter	394 803	439 822
Beräkn arvode revision	35 000	0
Summa	888 936	1 036 785

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 474 000	14 474 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-01.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Susanne Ann-Charlott From
Vice ordförande

Ulf Roger Alm-Zetterman
Ordförande

Milou Rosenlund
Ledamot

Sara Lin Laurin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young
Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.06.2026 13:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 03.06.2026 10:41

DOCUMENT ID:

Syc6_vaxGx

ENVELOPE ID:

ryF6dvaxfe-Syc6_vaxGx

DOCUMENT NAME:

Brf Söderhus, 746000-0792 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

20 pages

SHA-512:

d8db38d7550a9c39b3547cd55e7e37cca03c8ce760f850

79b7b339931a8110f8588720cff28bbaf392ead0cd9f599

a799326d01709c48005a040db66bbdd81ff

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Susanne Ann-Charlott Fro m from.susanne@outlook.c om	 Signed Authenticated	03.06.2026 12:18 03.06.2026 11:08	eID Low	Swedish BankID IP: 165.85.67.54
2. Ulf Roger Alm-Zetterman ulf.roger.alm@gmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2026 15:19 03.06.2026 15:18	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.231.198
3. Sara Lin Laurin lin.laurin@gmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2026 19:43 03.06.2026 18:55	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.231.214
4. MILOU ROSENLUND milou.rosenlund@hotmail. com	 Signed Authenticated	04.06.2026 12:51 04.06.2026 12:46	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.233.180
5. HEIDI NESTLÉN heidi.nestlen@se.ey.com	 Signed Authenticated	04.06.2026 13:03 04.06.2026 13:03	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.134.8

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



**Shape the future
with confidence**

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Söderhus org.nr 746000-0792

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Söderhus för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsned i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsned 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsned 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 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.



HkgtTuP6xfI-ry9aOP6IMI



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Söderhus för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 tryggt 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Karlskrona, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.06.2026 13:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 03.06.2026 10:41

DOCUMENT ID:

ry9aOP6IMI

ENVELOPE ID:

HkgtTuP6xfl-ry9aOP6IMI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Söderhus 251231.pdf

2 pages

SHA-512:

3ef304f58a18788a4dad604b337e1abaa45c2d0598e138

dfd0297225deaa47dc16c0dd9b535de3e938a88835856

4d0d79b827f36d62a75f06e9ce1f194eb9cd0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HEIDI NESTLÉN	Signed	04.06.2026 13:04	eID	Swedish BankID
heidi.nestlen@se.ey.com	Authenticated	04.06.2026 13:03	Low	IP: 213.115.134.8

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed