

Årsredovisning

Brf Söderhörnet
Org nr: 769635-8253

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Söderhornet får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen är en ombildning som förvärvade dotterbolaget Visionsbolaget 15564 AB UNÄ Stensborg Norra 2-6 AB (innehållande fastigheten) från In Frigore AB den 28 februari 2019.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-01-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 34% till 46%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 392% till 499%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 508 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 447 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Stensborg norra 2-6, i Eskilstuna Kommun. Föreningens fastigheter består av byggnader ursprungligen uppförda 1931-1936 med källare, 3-4 våningar samt vind med bostäder och lokaler.

Totalt finns 108 st bostadslägenheter och till fastigheten hör också 20 carportplatser samt 8 p-platser.

Under verksamhetsåret har föreningen upplåtit och sålt tre lägenheter som tidigare hyrts ut. Intäkterna för dessa lägenhetsförsäljningar redovisas som ökade medlemsinsatser i

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar via Max Matthiessen försäkringsmäklare. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal		
1 rum och kokvrå	1	Area Bostadsrätt	5 776 kvm
1 rum och kök	52	Area Hyresrätter	580 kvm
2 rum och kokvrå	1	Total Bostadsarea	6 356 kvm
2 rum och kök	37	Total lokalarea	284 kvm
3 rum och kök	15		
4 rum och kök	2		

Årets taxeringsvärde 85 488 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 75 729 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal from 2021-03-01.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Eskilstuna Energi & Miljö	El, fjärrvärme, vatten/avlopp, avfall/sophantering
Fastighetsägarna	Hyresförhandlingar
SEB	Finansiering
Telenor	Kabel-TV och datakommunikation
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning, felanmälan/jour, lokalvård, samt yttre och fastighetsskötsel from 2021-03-01

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 584 tkr och planerat underhåll för 194 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2025 och visar på ett underhållsbehov på 6 675 tkr per år för de närmaste 10 åren och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 303 tkr enligt underhållsplan, avsättning inkluderar ej ersättningskomponenter. Styrelsens bedömning är att underhållsplanen är aktuell.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Byte tvättmaskin	57 375
Utredning UV och värme, byte ställdon och fjärrvärmefilter i 8A.	100 022
Installation belysning och eluttag styrelserummet, installation dörröppningsknappar gånggrindar m.m.	36 483

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Albin Johansson	Ordförande	2027
Adam Hammarberg	Vice ordförande	2026
Anna Magdic	Ledamot, Sekreterare	2027
Björn Gustafsson	Ledamot	2026
Andreas Wång	Ledamot	2027
Malvina Jansson	Ledamot	2027, avgått i december 2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingela Löveström	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Baker Tilly Rådek AB	Auktoriserad revisor	2026
Staffan Olsson	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning

Hanna Olsson
Daniel Grandell

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 116 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 121 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2026-03-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 840 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

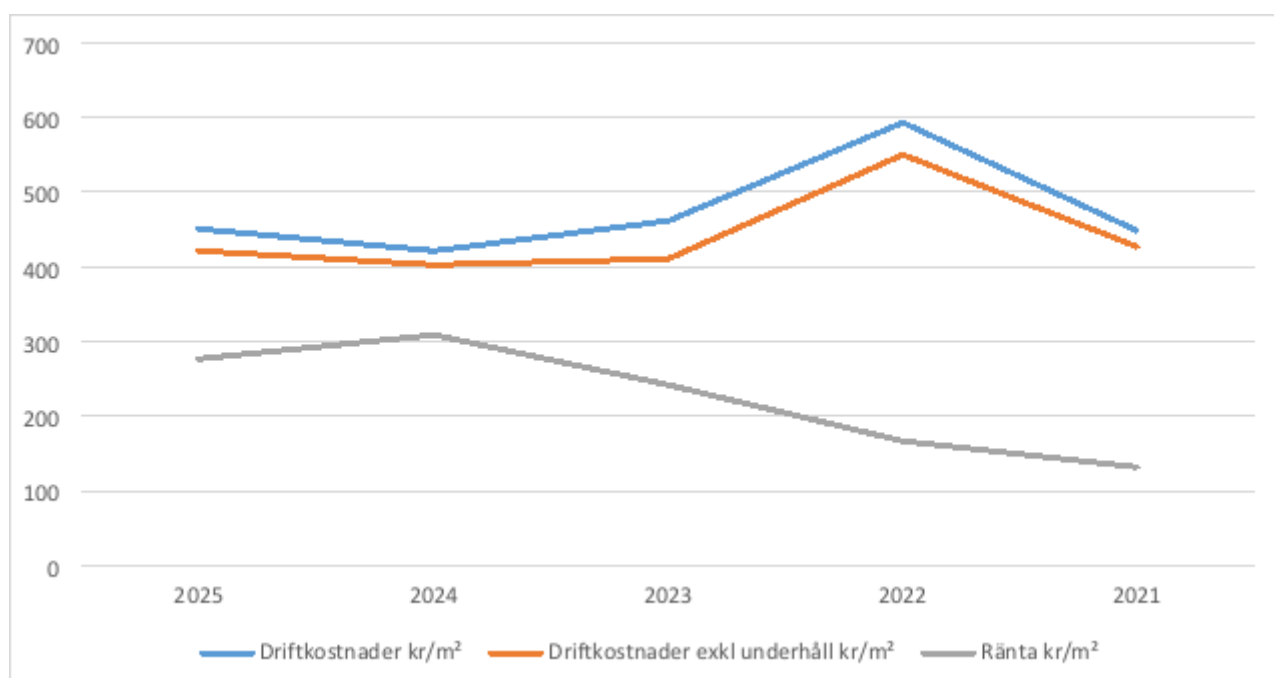


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 370	6 223	5 505	5 046	4 807
Rörelsens intäkter	6 389	6 245	5 546	5 100	4 857
Resultat efter finansiella poster	-2 061	-2 490	-2 389	-3 800	-2 389
Resultat exkl avskrivningar	447	492	295	-979	329
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	144	195	88	-1 186	126
Balansomslutning	166 410	166 012	167 032	168 344	162 725
Årets kassaflöde	2 847	-522	553	2 072	-6 116
Soliditet %	52	50	50	49	53
Likviditet %	46	34	21	33	42
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	80	76	73	70	70
Avgifts- hyresbortfall %	4,1	2,0	0,9	0,0	0,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	884	854	734	646	617
Driftkostnader kr/kvm	450	422	461	593	447
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	421	403	411	550	426
Energikostnad kr/kvm*	224	203	188	178	185
Underhållsfond kr/kvm	65	65	39	58	71
Reservering till underhållsfond kr/kvm	46	45	31	31	31
Sparande kr/kvm*	96	93	95	-93	70
Ränta kr/kvm	276	308	240	166	130
Skuldsättning kr/kvm*	12 261	12 383	12 480	12 578	10 416
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	14 095	14 743	15 010	15 127	12 527
Räntekänslighet %*	15,9	17,3	20,4	23,4	20,3

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen har under verksamhetsåret haft en förlust, denna förlust beror till största del på de höga räntekostnaderna i samband med den höga belåningen. Under verksamhetsåret har den totala amorteringen ökat till 1% av belåningen och räntan har sjunkit något jämfört med föregående år, detta har bidragit till att räntekostnaderna minskat i år med ca 200 tkr. Under kommande år finns det underhåll av fastigheterna som ska utföras, för att få bättre ordning och planering av dessa underhåll har styrelsen anlitat Riksbyggen att ta fram en prioriteringslista. Det har tagits som nämnda steg för att ordna upp både resultat och likviditet i föreningen och planering inför kommande underhåll för att ha kontroll över den ekonomiska påverkan i föreningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	94 004 984	2 403 479	434 361	-11 778 026	-2 489 689
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 489 689	2 489 689
Reservering underhållsfond			303 000	-303 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-193 880	193 880	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	3 115 605	19 395			
Årets resultat					-2 061 467
Vid årets slut	97 120 589	2 422 874	543 481	-14 376 835	-2 061 467

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat -14 267 715

Årets resultat -2 061 467

Årets fondreservering enligt stadgarna -303 000

Årets ianspråktagande av underhållsfond 193 880

Summa -16 438 302

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 16 438 302

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 369 884	6 222 627
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 457	22 270
Summa		6 389 341	6 244 897
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 962 699	-2 799 613
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 002 925	-838 057
Personalkostnader	Not 6	-150 607	-150 607
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 508 269	-2 981 891
Summa rörelsekostnader		-6 624 500	-6 770 168
Rörelseresultat		-235 159	-525 271
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 559	95 605
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 839 867	-2 060 023
Summa finansiella poster		-1 826 308	-1 964 418
Resultat efter finansiella poster		-2 061 467	-2 489 689
Årets resultat		-2 061 467	-2 489 689



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	155 488 632	157 962 641
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	85 036	119 296
Summa materiella anläggningstillgångar		155 573 668	158 081 937
Summa anläggningstillgångar		155 573 668	158 081 937
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		59 803	0
Övriga fordringar		993	955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	252 015	253 021
Summa kortfristiga fordringar		312 811	253 976
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 523 267	7 675 828
Summa kassa och bank		10 523 267	7 675 828
Summa omsättningstillgångar		10 836 078	7 929 804
Summa tillgångar		166 409 746	166 011 741



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		99 543 463	96 408 463
Fond för yttre underhåll		543 481	434 361
Summa bundet eget kapital		100 086 944	96 842 824
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 376 835	-11 778 027
Årets resultat		-2 061 467	-2 489 689
Summa fritt eget kapital		-16 438 302	-14 267 716
Summa eget kapital		83 648 642	82 575 108
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	59 090 132	59 912 324
Summa långfristiga skulder		59 090 132	59 912 324
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	22 322 192	22 307 676
Leverantörsskulder		210 610	150 559
Skatteskulder		389 632	365 052
Övriga skulder		20 616	20 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	727 922	680 406
Summa kortfristiga skulder		23 670 972	23 524 309
Summa eget kapital och skulder		166 409 746	166 011 741



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-235 159	-525 272
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 508 269	2 981 891
	2 273 110	2 456 619
Erhållen ränta	13 559	95 605
Erlagd ränta	-1 838 492	-2 063 322
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	448 177	488 902
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-58 834	2 273
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	130 773	-39 756
Kassaflöde från den löpande verksamheten	520 116	451 419
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-2 485 488
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 485 488
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-807 676	-648 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	3 135 000	2 160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 327 324	1 512 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 847 440	-522 069
Likvida medel vid årets början	7 675 828	8 197 897
Likvida medel vid årets slut	10 523 267	7 675 828



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader, Stomme	Linjär	91
Balkonger	Linjär	11
Lägenhetsdörrar	Linjär	20-50
Elinstallationer	Linjär	7-30
Passersystem	Linjär	15
Fasad	Linjär	14
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	14
Vatten och avlopp	Linjär	50
Värmesystem	Linjär	7
Tvättutrustning	Linjär	12
Grindar	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 850 193	4 761 937
Hyror, bostäder	1 150 521	1 208 402
Hyror, lokaler	169 326	170 113
Hyror, garage	144 360	144 360
Hyror, p-platser	27 000	27 000
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-242 781	-99 806
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-16 912	-21 976
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-600	0
Kabel-tv-avgifter	257 758	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	31 030	32 617
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-20
Summa nettoomsättning	6 369 884	6 222 627

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	19 457	22 270
Summa övriga rörelseintäkter	19 457	22 270

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-193 880	-123 908
Reparationer	-583 558	-544 419
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-204 892	-184 740
Försäkringspremier	-123 995	-134 619
Kabel- och digital-TV	-159 796	-141 941
Systematiskt brandskyddsarbete	-37 922	-2 676
Serviceavtal	-19 423	-18 490
Övriga utgifter, köpta tjänster	-10 232	-23 162
Snö- och halkbekämpning	-41 832	-122 534
Förbrukningsinventarier	-2 607	-44 647
Vatten	-346 221	-333 210
Fastighetsel	-79 522	-77 677
Uppvärmning	-1 062 526	-934 550
Sophantering och återvinning	-93 444	-100 422
Förvaltningsarvode drift	-2 849	-12 618
Summa driftskostnader	-2 962 699	-2 799 613



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-552 833	-467 999
Annonsering och reklam	-25 772	0
IT-kostnader	-177 488	-176 616
Företagsförsäkringar	-57 300	0
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-25 000
Övriga förvaltningskostnader	-8 797	-27 590
Kreditupplysningar	-1 397	-6 768
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 134	-30 322
Befarade förluster hyror/avgifter	2 218	-3 719
Medlems- och föreningsavgifter	-24 936	-24 934
Konsultarvoden	-18 750	0
Bankkostnader	-6 036	-6 209
Advokat och rättegångskostnader	0	-19 400
Övriga externa kostnader	-75 700	-49 500
Summa övriga externa kostnader	-1 002 925	-838 057

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-88 100	-65 600
Sammanträdesarvoden	-26 500	-49 000
Sociala kostnader	-36 007	-36 007
Summa personalkostnader	-150 607	-150 607

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 474 009	-2 947 631
Avskrivning Maskiner och inventarier	-34 260	-34 260
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 508 269	-2 981 891

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	12 906	91 962
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	664	3 784
Övriga ränteintäkter	-11	-140
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 559	95 605

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 832 044	-2 045 021
Övriga räntekostnader	-7 823	-15 002
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 839 867	-2 060 023



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	125 674 584	123 189 096
Mark	47 311 419	47 311 419
	172 986 003	170 500 515
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	1 954 293
Byggnadsinventarie, grind	0	531 195
	0	2 485 488
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	172 986 003	172 986 003
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 023 362	-12 075 730
	-15 023 362	-12 075 730
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 474 009	-2 947 632
	-2 474 009	-2 947 632
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 497 371	-15 023 362
Restvärde enligt plan vid årets slut	155 488 632	157 962 641
Varav		
Byggnader	108 177 213	110 651 222
Mark	47 311 419	47 311 419
Taxeringsvärden		
Bostäder	83 618 000	74 859 000
Lokaler	1 870 000	870 000
Totalt taxeringsvärde	85 488 000	75 729 000
<i>varav byggnader</i>	<i>61 775 000</i>	<i>50 375 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 713 000</i>	<i>25 354 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	171 298	171 298
	171 298	171 298
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	171 298	171 298
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-52 002	-17 742
	-52 002	-17 742
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-34 260	-34 260
	-34 260	-34 260
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-86 262	-52 002
	-86 262	-52 002
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-86 262	-52 002
Restvärde enligt plan vid årets slut	85 036	119 296

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 831	19 842
Förutbetalt förvaltningsarvode	142 966	138 208
Förutbetald kabel-tv-avgift	84 654	83 013
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 564	11 958
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	252 015	253 021



Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	81 412 324	82 220 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-822 192	-807 676
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-21 500 000	-21 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	59 090 132	59 912 324

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,47%	2026-05-28	21 500 000,00	0,00	0,00	21 500 000,00
SEB	2,51%	2027-09-28	21 500 000,00	0,00	0,00	21 500 000,00
SEB	2,70%	2028-02-28	6 500 000,00	0,00	0,00	6 500 000,00
SEB	2,70%	2028-02-28	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
SEB	2,53%	2028-09-28	17 720 000,00	0,00	807 676,00	16 912 324,00
Summa			82 220 000,00	0,00	807 676,00	81 412 324,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 822 192 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 4 110 960 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån i SEB om 21 500 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	10 356	8 981
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 929	52 760
Upplupna elkostnader	6 634	8 435
Upplupna vattenavgifter	29 701	28 861
Upplupna värmekostnader	121 382	108 333
Upplupna kostnader för renhållning	7 422	8 236
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-26	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	281	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	543 243	464 800
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	727 922	680 406

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	84 165 000	84 165 000

Not 16 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Eventualförpliktelser inre fond	1 895 222	2 141 571

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den: 2026-05-11

Eskilstuna, årsredovisningen undertecknas enligt våra elektroniska underskrifter.

Albin Johansson
Ordförande

Adam Hammarberg

Anna Magdic

Ingela Lövström som ersättare för Malvina Jansson

Björn Gustafsson

Andreas Wång

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum som framgår av våra elektroniska underskrifter
Baker Tilly Rådek AB

Denice Nyström
Auktoriserad revisor

Staffan Olsson
Föreningsvald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577926129

Dokument

BRF Söderhörnet ÅR 2025 Huvuddokument 19 sidor Startades 2026-05-12 16:45:55 CEST (+0200) av Ellinor Carlsson (EC) Färdigställt 2026-05-14 11:23:38 CEST (+0200)	307822 Bilagor 2025.pdf Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ellinor Carlsson (EC)
--	---

Initierare

Ellinor Carlsson (EC) Riksbyggen ellinor.carlsson@riksbyggen.se

Signerare

Albin Johansson (AJ) albin@varubud.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Albin Lars Johansson" Signerade 2026-05-13 12:06:25 CEST (+0200)	Adam Hammarberg (AH) adam.m.hammarberg@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Adam Mikael Hammarberg" Signerade 2026-05-12 17:06:40 CEST (+0200)
Andreas Wång (AW) andreas.wang@slipp.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDREAS WÅNG" Signerade 2026-05-12 17:04:29 CEST (+0200)	Anna Magdic (AM) annamagdic@hotmail.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA MAGDIC" Signerade 2026-05-12 18:43:40 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577926129

Björn Gustafsson (BG)
b.gustavsson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJÖRN GUSTAFSSON"
Signerade 2026-05-12 17:04:59 CEST (+0200)

Ingela Löveström (IL)
pinglan64@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ingela Maria Löveström"
Signerade 2026-05-13 08:31:51 CEST (+0200)

Denice Nyström (DN)
denice.nystrom@radek.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DENICE NYSTRÖM"
Signerade 2026-05-14 11:23:38 CEST (+0200)

Staffan Olsson (SO)
staffan.olsson@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Staffan Olsson"
Signerade 2026-05-13 14:09:23 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Söderhörnet
Org.nr 769635-8253

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Söderhörnet för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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, 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 vi identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Söderhornet för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i



avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna datum enligt digital signatur

Eskilstuna datum enligt digital signatur

Denice Nyström
Auktoriserad revisor

Staffan Olsson
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.05.2026 11:22

SENT BY OWNER:

Denice Nyström • 12.05.2026 12:57

DOCUMENT ID:

HkJavKeyGx

ENVELOPE ID:

rkkpPFxkzx-HkJavKeyGx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse internrevisor Brf Söderhörnet.pdf
3 pages

SHA-512:

b290b5e275f917d976275d84a648333d8d767ee93f06cb
92bf102d39eb6180d18bee674134c09dc22237d3dd5f07
4baca3539e02eb242ea377615145701e2653

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Staffan Olsson staffan.olsson@live.se	Signed Authenticated	13.05.2026 14:11 13.05.2026 14:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/11/21) IP: 94.234.74.211
DENICE NYSTRÖM denice.nystrom@radek.se	Signed Authenticated	14.05.2026 11:22 14.05.2026 11:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/03/10) IP: 20.91.241.170

* 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

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

 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



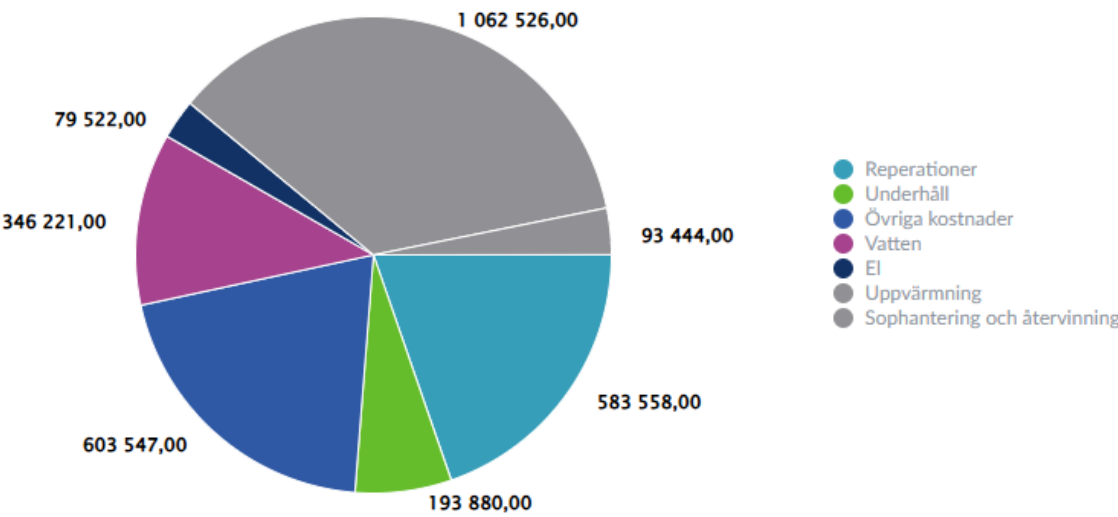
PAdES
sealed

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 962 699	2 799 613
Övriga externa kostnader	1 002 925	838 057
Personalkostnader	150 607	150 607
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2 508 269	2 981 891
Finansiella poster	1 826 307	1 964 418
Summa kostnader	8 450 807	8 734 586



Driftkostnadsfördelning



Brf Söderhörnet

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Söderhörnet i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

