Årsredovisning

BRF Skomakaren nr 11

786000-0699

Styrelsen för BRF Skomakaren nr 11 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 12
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten
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 aven omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-27

Fastighet och lägenhetsfördelning
Föreningens fastighet, Skomakaren 11 bebyggdes 1950 och är belägen i Söderhamns Kommun
På fastigheten finns 1st bostadshus innehållande 28 lägenheter.
Dessutom finns 6 p-platser.

Lägenhetsfördelning:
8 st 1 rum och kök
16 st 2 rum och kök
4 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 1 588,5kvm

Renoveringar / investeringar
1991 Fasadrenovering
1996 Elrenovering
1999 Bad/stamrenovering
2002/2003 Hissinstallation
2005 Målning av fönster, balkonger, putsade fasadytor.
2007 Ny asfaltering av den invändiga gårdsplanen
2010 Byggande av tak över balkonger
2010 Installation av kodlås vid entreportar
2012 Inköp och montering av postboxar
2012 Radonmätning
2013 Byte låssystem
2013 Investering i energibesparande avfuktare till torkrum
2014 Anpassning av hissar
2014 Byte av värmecentral
2014 Spolning av avlopp
2014 Investering i brandskydd
2015 Byte av radiatortermostater
2016 Byte av belysning trapphus
2019 Iordningställande av ett övernattningsrum i källaren
2019 Renovering av tvättstuga
2021 Relining avloppsledningar och byte av golvbrunnar i källargolv
2021 Omdränering av husgrund på innergården
2022 Utförd OVK besiktning
2022 Omdränering av husgrund ut mot gatan

2022 Nytt golv i styrelse & övernattningsrum
2022 Byte belysning i källare & på vinden
2022 Köpt ny tvättmaskin
2023 Iordningställande av nytt övernattningsrum
2023 Energibesiktning
2024 Ommålning av källargolv

Styrelse
Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2025-05-05 bestått av:

Ordinarie:
Kurt Eriksson Ordf.
Kristina Ahrén
Yvonne Adolfsen Nylander
Kjell Kumar
Niclas Lundgren

Suppleant:
Kerstin Alvén

Revisorer

Ordinarie: Arne Ekbrink
Suppleant: Kjell Wiksten

Lägenhetsöverlåtelser
Under perioden har 6 st överlåtelser ägt rum.

Fastighetsförvaltning
Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Bröderna Lindberg AB
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Bröderna Lindberg AB.

Försäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring for bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Fastighetsskatt och inkomstskatt
Fastigheten har åsatts värdeår 1950.
Fastigheten ar beskattad med hel skatt.

Från inkomståret 2025 uppger den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 601 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetshetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock beskattas intäkter som ej kan kopplas till fastigheten (dock raknas ej ränteintäkter dit). Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6 %.
Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till -865 425 (-865 425) kronor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 44.474 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor.

Medlemsinformation
Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift pa 2,5% av basbeloppet (2025 = 1.470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2025 = 588 kronor) vid vid varje pantsättning.

Förlagsinsatser

FLERÅRSÖVERSIKT

	2501-2512	**2401-2412**	**2301-2312**	**2201-2212**
Nettoomsättning	1 243 444	1 185 071	1 183 629	1 143 375
Resultat efter finansiella poster	85 071	50 982	23 344	17 180
Soliditet %	27	24	22	19
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	739	704	704	686
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	94	94	95	95
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	1 387	1 450	1 513	1 262
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	1 387	1 450	1 513	1 262
Sparande (kr) per kvadratmeter	63	63	63	63
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	253	239	210	203
Räntekänslighet %	1,88	2,06	2,15	2,02

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems-insatser	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	105 320	401 348	249 573	50 982
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				
Balanseras i ny räkning			50 982	-50 982
Årets avsättning till yttre fond		150 000	-150 000	
Årets resultat				85 071
Belopp vid årets utgång	**105 320**	**551 348**	**150 555**	**85 071**

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	150 555
Årets resultat	85 071
Summa	*235 626*
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	235 626
Summa	*235 626*

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Föreningens intäkter	2	1 243 444	1 185 071
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 243 444**	**1 185 071**
Rörelsekostnader			
Underhållskostnader	3	-44 474	-40 960
Driftkostnader	4	-639 458	-608 073
Förvaltningskostnader	5	-149 837	-133 700
Personalkostnader	6	-12 332	-8 306
Avskrivningar	7	-248 695	-248 695
Summa rörelsekostnader		**-1 094 796**	**-1 039 734**
Rörelseresultat		***148 648***	***145 337***
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	11 150	17 825
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-74 727	-112 180
Summa finansiella poster		**-63 577**	**-94 355**
Resultat efter finansiella poster		***85 071***	***50 982***
Resultat före skatt		***85 071***	***50 982***
Årets resultat		***85 071***	***50 982***

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	2 327 020	2 575 715
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		*2 327 020*	*2 575 715*
Summa anläggningstillgångar		**2 327 020**	**2 575 715**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	394	5 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	5 430	4 992
Summa kortfristiga fordringar		*5 824*	*10 682*
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 023 021	817 611
Summa kassa och bank		*1 023 021*	*817 611*
Summa omsättningstillgångar		**1 028 845**	**828 293**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 355 865**	**3 404 008**

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		105 320	105 320
Fond för yttre underhåll		551 348	401 348
Summa bundet eget kapital		*656 668*	*506 668*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		150 555	249 573
Årets resultat		85 071	50 982
Summa fritt eget kapital		*235 626*	*300 555*
Summa eget kapital		**892 294**	**807 223**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 103 200	2 203 400
Summa långfristiga skulder	**13**	**2 103 200**	**2 203 400**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		100 200	100 200
Leverantörsskulder		135 612	139 649
Skatteskulder		1 868	4 964
Övriga skulder		17 785	33 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		104 906	115 407
Summa kortfristiga skulder	**14, 15**	**360 371**	**393 385**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 355 865**	**3 404 008**

KASSAFLÖDESANALYS 1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	148 648	145 337
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	248 695	248 695
Erhållen ränta	11 150	17 825
Erlagd ränta	-74 727	-112 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	*333 766*	*299 677*
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(–)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	4 858	1 455
- Ökning(+)/Minskning(–) av kortfristiga skulder	-33 014	14 738
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**305 610**	**315 870**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–	67 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–**	**67 500**
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-100 200	-100 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-100 200**	**-100 200**
Årets kassaflöde	**205 410**	**283 170**
Likvida medel vid årets början	**817 611**	**701 827**
Kursdifferens i likvida medel	205 410	115 783
Likvida medel vid årets slut	**1 023 021**	**817 611**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar
Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

Not 2 Föreningens intäkter

	2025	2024
Hyresintäkter p-platser	-19 800	-17 750
Årsavgifter	-1 174 596	-1 118 712
Kabel-TV	-38 640	-38 640
Intäkter övernattningsrum	-1 000	-2 805
Överlåtelsavgifter	-8 820	-4 299
Pantsättningsavgifter	-588	-2 865
Summa	**-1 243 444**	**-1 185 071**

Not 3 Underhållskoskostnader

	2025	2024
Löpande reparationer	44 474	40 960
Summa	**44 474**	**40 960**

Not 4 Driftkostnader

	2025	2024
Fast.skötsel/städning entreprenad	53 767	59 662
Fastighetsel	26 227	26 666
Uppvärmning	325 543	305 341
Vatten	50 431	46 924
Sophämtning	30 764	29 546
Fastighetsförsäkringar	20 157	19 498
Bevakningskostnader	1 696	19 380
Kabel-TV	36 624	36 624
Avtalskostnad hjärtstartare	11 550	10 950
Fastighetsavgift	29 346	27 255
Kostnader hissar	53 353	26 227
Summa	**639 458**	**608 073**

Not 5 Förvaltnings- och externa kostnader	2025	2024
Adm., kontor, övrigt	10 333	10 006
Mötesarvoden	22 800	14 400
Revisionsarvode	3 500	3 000
Förvaltningsarvode	57 355	52 275
Övriga externa tjänster	6 848	9 144
Summa	**100 836**	**88 825**

Not 6 Personalkostnader	2025	2024
Styrelsearvode	49 000	44 875
Sociala avgifter	12 332	8 306
Summa	**61 332**	**53 181**

Not 7 Avskrivningar	2025	2024
Om/tillbyggnad	248 695	248 695
Summa	**248 695**	**248 695**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025	2024
Ränteintäkter	-11 112	-17 811
Intäktsränta skattekontot	-5	-14
Summa	**-11 117**	**-17 825**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	74 555	111 991
Kostnadsränta skattekontot	–	189
Summa	**74 555**	**112 180**

Not 10 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 948 340	8 880 840
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	0	67 500
Utgående anskaffningsvärden	8 948 340	8 948 340
Ingående avskrivningar	-6 372 625	-6 123 930
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-248 695	-248 695
Utgående avskrivningar	-6 621 320	-6 372 625
Redovisat värde	**2 327 020**	**2 575 715**

Not 11 Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	256	5 413
Kortfristig fordran	138	277
Summa	**394**	**5 690**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkringspremie	3 372	3 296
Övriga förutbet kostnader	2 058	1 696
Summa	**5 430**	**4 992**

Not 13 Fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Swedbank f.n. 2,721% rölig ränta	1 703 400	1 803 600
Avgår korfristig del	-100 200	-100 200
Swedbank f.n. 3,158% rörlig ränta	500 000	500 000
Summa	**2 103 200**	**2 203 400**

Not 14 Övriga Skulder	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristig del av fastighetslån	-100 200	-100 200
Leverantörsskulder	-135 612	-139 649
Skatteskuld	-1 868	-4 964
Källskatt	-7 670	-5 575
Övriga korfristiga skulder	-10 115	-27 590
Summa	**-255 465**	**-277 978**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna arvoden till styrelsen, mfl	-3 500	-3 000
Upplupna sociala avgifter	-3 802	-2 112
Förutbetalda hyror och avgifter	-93 990	-90 735
Upplupna avtalskostnader	-3 614	-19 560
Summa	**-104 906**	**-115 407**

UNDERSKRIFTER

Söderhamn 2026-03-17

Kurt Eriksson

Kjell Kumar

Niclas Lundgren

Kristina Ahrén

Yvonne Adolfsen Nylander

Min revisionsberättelse har lämnats

Söderhamn 2026-03-30

Arne Ekbrink
Revisor