

# BRF Skomakaren nr 11

786000-0699

---

## Årsredovisning

För Räkenskapsåret

2023

*[Handwritten signatures]*

**BRF Skomakaren nr 11**  
786000-0699

## Årsredovisning

Styrelsen för BRF Skomakaren nr 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål och verksamhet

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 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, fönster, balkonger, putsade fasadytor.
- 2007 Nyasfaltering 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 av 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
- 2021 Omdränering av husgrung på innergården
- 2022 Utförd OVK besiktning
- 2022 Omdränering av husgrund ut mot gatan
- 2022 Nytt golv i styrelse & övernattn.rum
- 2022 Byte belysning i källare & på vinden
- 2022 Köpt ny tvättmaskin
- 2023 Iordningställande av nytt övernattningsrum
- 2023 Energibesiktning

**BRF Skomakaren nr 11**  
786000-0699

### **Styrelse**

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2023-05-22 bestått av:

Ordinarie Kurt Eriksson Ordf.  
Kjell Kumar  
Kristina Ahrén  
Birgitta Karlsson  
Gustav Vestlund

Suppleant Malin Holmberg

### **Revisorer**

Ordinarie Arne Ekbrink  
Suppleant Kjell Wiksten

### **Lägenhetsöverlåtelser**

Under perioden har 2 st överlåtelser ägt rum.

### **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Bröderna Lindberg AB.  
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Bröderna Lindberg AB.

### **Försäkring**

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

### **Fastighetsskatt och inkomstskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 1950.  
Fastigheten är beskattad med hel skatt.

Från inkomståret 2023 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 589 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

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



**BRF Skomakaren nr 11**  
786000-0699

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 51 497 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor.

**Årsavgifter**

Genomsnittlig avgift per 23-12-31 uppgår till 704 kr/kvm.

**Övrigt**

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2023 = 1 338 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2023 = 535 kronor) vid vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 250 kronor vid sen betalning.

**Flerårsöversikt**

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 183 628	1 143 375	1 102 699	1 104 234
Resultat e. finansiella poster	23 344	17 180	144 748	156 301
Yttre reparations fond	200 000	0	100 000	80 000

**Förslag till behandling av ansamlad vinst**

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten:

balanserat resultat	426 230
årets resultat	23 344
	<hr/>
	<b>449 574</b>

behandlas så att

i ny räkning överföres	449 574
------------------------	---------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande reultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Föreningens intäkter</b>	1	1 183 628	1 143 375
<b>Föreningens kostnader</b>			
Undershållskostnader	2	-51 497	-203 911
Driftskostnader	3	-590 829	-514 409
Förvaltningskostnader	4	-115 963	-93 038
Personalkostnader	5	-61 055	-51 371
Avskrivningar	6	-244 357	-223 679
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>119 927</b>	<b>56 967</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	8 399	7 488
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-104 982	-47 275
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>23 344</b>	<b>17 180</b>
Avsättning till yttre rep. fond		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>23 344</b>	<b>17 180</b>



BRF Skomakaren nr 11  
786000-0699

## Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	2 557 910	2 549 512
Mark		199 000	199 000

**Summa anläggningstillgångar** 2 756 910 2 748 512

#### Omsättningstillgångar

Övriga fordringar	10	29	1 063
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	9 198	11 313
		<b>9 227</b>	<b>12 376</b>

##### Kassa och bank

Kassa och bank		701 828	1 150 878
		<b>701 828</b>	<b>1 150 878</b>

**Summa omsättningstillgångar** 711 055 1 163 254

**SUMMA TILLGÅNGAR** 3 467 965 3 911 766

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Insatser	12	31 560	31 560
Upplåtelseavgifter	13	73 760	73 760
Yttre rep. fond		201 348	1 348
Övrigt bundet eget kapital (tidigare yttre rep. fond)		0	0
		<b>306 668</b>	<b>106 668</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		426 230	609 050
Årets resultat		23 344	17 180
		<b>449 574</b>	<b>626 230</b>

**Summa eget kapital** 756 242 732 898



BRF Skomakaren nr 11  
786000-0699

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14	2 303 600	1 904 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder	15	244 063	358 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	164 060	915 920
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>408 123</b>	<b>1 274 868</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 467 965</b>	<b>3 911 766</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		5 700 000	5 700 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>inga</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

#### Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

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

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reserveringen till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman.

För ytterliggare upplysningar hänvisas till not.





**Noter**

**2023-12-31**

**2022-12-31**

**1 Föreningens intäkter**

Hysesintäkter p-platser	18 000	16 790
Årsavgifter	1 118 712	1 089 329
Kabel-TV	38 640	36 721
Intäkter övernattningsrum	5 600	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 676	535
	<b>1 183 628</b>	<b>1 143 375</b>

**2 Underhållskostnader**

Löpande reparationer	51 497	195 161
Obl. Vent.kontroll	0	8 750
	<b>51 497</b>	<b>203 911</b>

**3 Driftskostnader**

Fast.skötsel/städning entreprenad	73 745	54 458
Fastighetsel	28 049	38 742
Uppvärmning	263 706	242 970
Vatten	41 737	41 424
Sophämtning	26 764	23 570
Fastighetsförsäkringar	17 925	17 039
Bevakningskostnader	18 092	16 637
Kabel-TV	36 624	34 720
Fastighetsavgift/skatt	27 255	27 255
Kostnader hissar	37 597	17 594
Kostnader försäkringsskada	19 335	0
	<b>590 829</b>	<b>514 409</b>

**4 Förvaltnings- och externa kostnader**

Adm., kontor, övrigt	32 990	11 722
Mötesarvoden	21 600	23 600
Revisionsarvode	3 000	3 000
Förvaltningsarvode	51 150	47 476
Övriga externa tjänster	7 223	7 240
	<b>115 963</b>	<b>93 038</b>

**5 Personalkostnader**

Styrelsearvode	46 500	42 999
Vicevärd / vaktmästare	3 000	1 000
Sociala avgifter	11 555	7 372
	<b>61 055</b>	<b>51 371</b>



BRF Skomakaren nr 11  
786000-0699

2023-12-31      2022-12-31

**6 Avskrivningar**

Om/tillbyggnad      244 357      223 679

Avskrivning:

Bad/stamrenovering 25/30 år

Hissinstallation 21/30 år

Tillbyggnad balkongtak 14/20 år

Kodlås entredörrar 14/20 år

Postboxar 12/20 år

Värmeväxlare 10/20 år

Brandskydd 10/10 år

Trapphusbelysning 8/10 år

Renovering tvättstuga 5/10år

Relining 3/20år

Omdränering inne på gården 4/40år

Omdränering mot gatan 2/40år

Nytt golv i styrelse & övernattn.rum 2/25år

Belysning källare & vind 2/10år

Ny tvättmaskin 2/10år

Övernattningsrum 1/10år

**7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter      8 398      7 488

Intäktsränta skattekontot, ej skattepliktig      1      0

**8 399      7 488**

**8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader      104 976      47 275

Kostnadsränta skattekontot, ej skattepliktig      6      0

**104 982      47 275**



**BRF Skomakaren nr 11**  
786000-0699

	2022-12-31	2022-12-31
<b>9 Byggnader</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	8 429 085	7 859 004
Anskaffningar under året	252 755	570 081
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	<b>8 681 840</b>	<b>8 429 085</b>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-5 879 573	-5 655 894
Årets avskrivningar enligt plan	-244 357	-223 679
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 123 930</b>	<b>-5 879 573</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>2 557 910</b>	<b>2 549 512</b>
Taxeringsvärden byggnader	7 200 000	7 200 000
Taxeringsvärden mark	1 885 000	1 885 000
	<b>9 085 000</b>	<b>9 085 000</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>10 Övriga fordringar</b>		
Avräkn skattekonto	29	34
Kortfristig fordran	0	1 029
	<b>29</b>	<b>1 063</b>

<b>11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalad försäkringspremie	3 015	2 848
Övriga förutbet kostnader	6 183	4 433
Upplupna inkomster	0	4 032
	<b>9 198</b>	<b>11 313</b>

12 Förändring eget kapital	Inbetalda insatser	Bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	31 560	0	1 348	609 050	17 180
Upplåtelseavgifter	73 760				
Reserv yttre fond			200 000	-200 000	
Disposition av föregående års resultat / saldo		0	0	17 180	-17 180
årets resultat					23 344
Belopp vid årets utgång	<b>105 320</b>	<b>0</b>	<b>201 348</b>	<b>426 230</b>	<b>23 344</b>

**13 Upplåtelseavgifter**

Hyresrätt nr 4 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 73 760 kronor.

BRF Skomakaren nr 11  
786000-0699

	2023-12-31	2022-12-31
<b>14 Fastighetslån</b>		
Swedbank f.n. 5,004% rörlig ränta	1 903 800	2 004 000
Avgår kortfristig del	-100 200	-100 000
Swedbank f.n. 5,122% rörlig ränta	500 000	0
	<b>2 303 600</b>	<b>1 904 000</b>
<b>15 Övriga skulder</b>		
Kortfristig del av fastighetslån	100 200	100 000
Leverantörsskulder	113 098	211 584
Skatteskuld	12 213	7 026
Källskatt	7 255	7 025
Övriga kortfristiga skulder	11 297	33 313
	<b>244 063</b>	<b>358 948</b>
<b>16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna arvoden till styrelsen, mfl	3 000	3000
Upplupna sociala avgifter	3 066	2 047
Förutbetalda hyror och avgifter	94 575	94 168
Upplupna avtalskostnader	42 472	23 738
Upplupna reparationer/underhåll	20 947	792 967
	<b>164 060</b>	<b>915 920</b>

Söderhamn 2024-03-12

  
Kurt Eriksson

  
Kjell Kumar

  
Gustav Vestlund

  
Kristina Ahrén

  
Birgitta Karlsson

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits 2024-04-03



Arne Ekbrink  
Revisor