

ÅRSREDOVISNING
1.1 – 31.12 2023

BRF SÖDERTULL
787500-1369

FÖRSLAG TILL DAGORDNING

VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 2024-04-24

1. Årsstämman öppnas
 2. Fastställande av dagordning
 3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
 4. Val av ordförande och sekreterare vid stämman
 5. Val av justeringsmän
 6. Fråga om kallelse till stämman skett behörigt
 7. Föredragning av verksamhetsberättelse och ekonomi för 2023
 8. Föredragning av revisorns berättelse
 9. Fastställande av balansräkning
 10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
 11. Fråga om användande av uppkommen vinst
 12. Val av ordförande samt styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
 13. Val av revisor och revisorssuppleant
 14. Val av valberedning
 15. Fastställande av budget för 2024
 16. Övriga ärenden som anmälts i laga ordning:
 - Underhållsplan
-
17. Årsstämman avslutas.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse, revisorer och valberedning till och med nästa ordinarie föreningsstämma:

Ordinäre styrelseledamöter

Christina Wedell	ordförande
Inger Vallin	sekreterare
Birgit Eriksson	ledamot
André Pontén	ledamot
Lena Ekdahl	ledamot

Styrelsesuppleanter

Marianne Östergren

I tur att avgå är styrelseledamöterna Inger Vallin och Birgit Eriksson samt styrelsesuppleanten Marianne Östergren.

Ordinarie revisor

Roger Holmsten

Revisorssuppleant

Kjell Bergqvist

Valberedning

Vakant

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Tullgrinden nr 11, Hudiksvall med adress Södra Kyrkogatan 1. På denna tomt finns uppfört ett bostadshus med sammanlagt 20 bostadslägenheter och en lokal. Den totala bostadsytan är 1.422 kvm och lokalytan 30 kvm. Dessutom uthyres 5 garage och 4 parkeringsplatser.

Fastigheten uppfördes ursprungligen 1953 men har under 1990-talet renoverats genomgripande med bl a installation av hissar samt byte av stamledningar för el och avlopp. Under 2009/10 lades yttertaken om och samtidigt installerades nya säkerhetsdörrar i trapphusen till varje lägenhet. En stor del av fönstren och balkongdörrarna byttes till nya under 2012. Under 2016 åtgärdades innergården inkl beläggning av asfalt. Ombyggnation av soprummen har skett under 2017 sedan kommunen infört nya bestämmelser om mer omfattande sopsortering. Modernisering/ombyggnation av styrutrustning i hissen i ingång A har skett under 2020. Isolering av vindarna har skett under 2021.

Administration

Elless Ekonomikonsult, Lennart Skoglund har enligt avtal biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning. Vidare finns avtal med HSB om vaktmästeri.

Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1.118.041	1.062.781	1.049.728	1.035.864
Årets resultat	799	30.395	22.660	87.553
Balansomslutning	5.186.851	5.482.580	5.602.520	5.976.974
Soliditet i %	15,74	17,98	17,12	21,04
Avgifter lght/kvm	784	730	695	695
Uppvärmningskostn/tot kvm	181	159	159	143
Underhållskostn/tot kvm	248	98	332	87
Låneskuld/kvm	2.963	3.053	3.142	3.223

Verksamheten

Förutom årsstämman har 9 protokollförda styrelsesammanträden hållits under året.

Fönster mot innergården har målats under året. Dock har några medlemmar haft svårt att öppna sin fönster efter detta, vilket ska följas upp under våren -24.

En översyn av yttertaket har gjorts av Tjernells Fastighetservice AB på grund av upprepade läckage. Takgenomföringar ochnockplåtar ansågs vara av akut art och är nu åtgärdade. Nöd-vändiga säkerhetsanordningar på taket finns nu också på plats.

De arbeten som ligger närmast att bli aktuella under 2024 är byte av hissmaskineriet i uppgång B och C. Boende i fastigheten ska känna sig trygga med att hissen alltid fungerar och det bör var likvärdig standard för alla medlemmar i föreningen. Kostnaderna för hissreparationer har varit höga detta år. Befintliga hisstelefoner har konverterats till en GSM-lösning som är kopplade till 4G-nätet eftersom 2G- och 3G-nätet kommer att fasas ut.

En besiktning av skyddsrummet, som ska rymma 66 personer, har utförts under året. Utrustning som saknades har införskaffats.

Hösten arbetsdag 29 oktober 'snöade inne'. Tack vare individuella insatser fick vi ändå bort mycket av den stora mängden löv på innergården. Gemensamma insatser är av stor betydelse för att hålla driftskostnaderna nere i möjligaste mån. Alla välkomnas att bidra utifrån förutsättningar och kunskap.

Under året har två lägenheter bytt ägare:

Hampus Meijer
Ali Hussaini

ny ägare efter Sören och Åsa Blomqvist
ny ägare efter John Gräsvik

Vi hälsar de nya medlemmarna välkomna till vår förening Brf Södertull.

Styrelsen önskar alla i föreningen ett gott nytt verksamhetsår.

Årets resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	799:---
Balanserat resultat	<u>510.586:97</u>

Totalt	511.385:97
--------	------------

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så:

att i ny räkning överföres	511.385:97
----------------------------	------------

RESULTATRÄKNING

	20221	2023		2024
	utfall	utfall	budget	förslag budget
Intäkter:				
Årsavgifter	1.056.761	1.114.891	1.095.000	1.182.000
Avg överlåtelse, pantsättn mm	6.020	3.150	3.000	3.000
		<u>1.118.041</u>		<u>1.185.000</u>
Kostnader:				
Styrelsearvoden	19.000	8.000	10.000	10.000
Arbetsgivaravgifter mm	5.121	1.028	2.000	2.000
Vatten/avlopp	50.563	52.381	52.000	52.000
Värme	226.255	257.460	230.000	320.000
El	21.369	23.208	25.000	25.000
Sopor/renhålln	45.678	43.651	45.000	45.000
Snöröjning	12.999	18.688	10.000	20.000
Rep/underh fastighet	76.606	224.382	100.000	50.000
Rep/underh hissar	62.797	128.914	60.000	50.000
Utemiljö	795	1.223	2.000	2.000
Rep/underh inventarier	2.639	10.165	5.000	5.000
Försäkring	23.630	21.545	24.000	24.000
Förvaltning HSB	45.900	35.619	33.000	0
Vaktmästeri HSB	49.132	50.840	50.000	51.000
Städning	29.488	22.428	30.000	30.000
Ekonomisk förvaltning	38.000	40.000	40.000	43.000
Revision	5.000	5.000	5.000	5.000
Konsult	0	6.813	0	0
Bredband/TV	62.323	62.356	63.000	63.000
Kontorsmaterial/telefon	6.549	11.626	7.000	11.000
Förbrukningsmaterial/-invent	2.267	5.177	5.000	5.000
Årsmöte/arbetskvällar	2.882	2.656	5.000	5.000
Övriga fastighetskostnader	5.520	5.580	7.000	7.000
Låneräntor	68.855	77.939	80.000	105.000
Bankkostnader	4.423	4.407	4.000	5.000
Fastighetskatt	31.964	33.525	32.000	34.000
		1.154.611		
Avskrivning fastighet	126.756	126.756	127.000	127.000
Avskrivning inventarier	5.875	5.875	6.000	6.000
Avskrivning hissar				45.000
Disp av dispositionsfond	-	- 170.000		
		1.117.242		
Årets resultat	30.395	799	39.000	38.000
		<u>1.118.041</u>		<u>1.185.000</u>

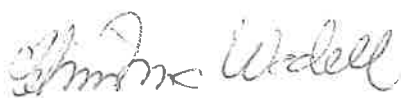
BALANSRÄKNINGAR

Tillgångar:	2023-01-01	2023-12-31
Bank	354.118	203.561
Skattekonto	- 315	354
Förutbetalda kostnader	36.098	23.629
Skattefordran	892	152
Inventarier	67.983	67.983
- ack avskrivningar d:o	- 30.909	- 36.784
Fastigheten Tullgrinden 11	8.468.014	8.468.014
- ack avskrivningar d:o	<u>- 3.413.301</u>	<u>- 3.540.058</u>
	<u>5.482.580</u>	<u>5.186.851</u>
Skulder/eget kapital:		
Leverantörsskulder	14.484	10.222
Förskottshyror	83.776	103.318
Skatteskuld	190	0
Oredovisade skatter	9.300	2.400
Oredovisade arbetsgivaravgifter	8.891	1.028
Upplupna utgiftsräntor	3.325	3.227
Upplupen kostnad	5.000	5.000
Lån Sparbanken	859.652	828.948
Sparbanken	1.981.000	1.929.400
Sparbanken	1.500.175	1.455.723
Grundavgifter	31.200	31.200
Dispositionsfond	475.000	305.000
Balanserat överskott	480.191	510.586
Årets överskott	<u>30.395</u>	<u>799</u>
	<u>5.482.580</u>	<u>5.186.851</u>

Noteringar:

- * Fastighetens taxeringsvärde är 13.585.000. Fullvärdesförsäkring finns hos Trygg-Hansa.
- * Lånet i Sparbanken på 828.948 har bunden ränta 4,65 % t o m 2025-05-31
Lånet i Sparbanken på 1.929.400 har bunden ränta 1,39 % t o m 2025-11-30
Lånet i Sparbanken på 1.455.723 har bunden ränta 1,33 % t o m 2026-05-31

Hudiksvall 2024-03-18



/Christina Wedell/



/Inger Vallin/



/Birgit Eriksson/



/Andre Pontén/



/Lena Ekdahl/

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Södertull, org.nr 787500-1369

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södertull för år 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Uttalanden

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Hudiksvall den 27 mars 2024



Roger Holmsten

Revisor

FÖRSLAG TILL STYRELSE MM – årsstämman 2024

Ordförande

Christina Wedell omval 1 år

Övr styrelseledamöter

Inger Vallin omval 2 år
Marianne Östergren nyval 2 år

dessutom kvarstår 1 år:

André Pontén
Lena Ekdahl

Styrelsesuppleanter (mandattid 1 år):

Hampus Meijer nyval

Revisor (mandattid 1 år):

Roger Holmsten omval

Revisorssuppleant (mandattid 1 år)

Kjell Bergqvist omval

FÖRSLAG TILL PREL UNDERHÅLLSPLAN 2024 - 2030

2024	Byte av styrutrustning hiss ingång C	Beräkn kostn	420 000
2024	Byte av styrutrustning hiss ingång B	Beräkn kostn	420 000
2024	Räcke vid infart innergård	Beräkn kostn	10 000
2025	Målning av golv i skydds/torkrum	Beräkn kostn	10 000
2025	Takrenovering enl.dok från Tjernell	Beräkn kostn	20 000
2026	Cykelrum ingång A, B och C. Klinker på golv och målning	Beräkn kostn	80 000
2027	Dränering och isolering av grund på byggnadens gavel.	Beräkn kostn	150 000
2027	Stamspolning	beräkn kostn	15 000
2028	Stödmur	Beräkn kostn	?
2030	Balkonger	Beräkn kostn	3 milj

En underhållsplan är ett levande dokument som måste anpassas till finansiering, under hand kommande underhållsbehov, myndighetsbeslut o dyl. Ovanstående preliminära plan är nu upprättad på nu kända förhållanden och nuvarande kostnadsnivå.

Hudiksvall mars 2024

STYRELSEN