

Årsredovisning
för
Brf Tumba Torg

769621-6766

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Tumba Torg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Föreningens fastighet med beteckningen Tumba Centrum 2 i Botkyrka kommun förvärvades 2011-07-01. Fastigheten är en tredimensionell avstyckning från Tumba Centrum fastigheter.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i vinkel mot varandra på adress Tumba Torg 104-110. De två bostadshusen innehåller 41 lägenheter, varav 4 för närvarande är hyreslägenheter och resten bostadsrätter.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 328 kvm, varav lägenhetsytan uppgår till 2 303 kvm (bostadsrättsyta 2 037 kvm och hyresrättsyta 265 kvm) och lokalytan till 25 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 41 bostadslägenheterna är som följer:

<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>23 rok</i>
12 st	19 st	10 st

Lokaler finns i form av en gemensam tvättstuga och innanför denna ett förrådsrum som disponeras av styrelsen. Ett stort soprum finns i samma byggnad och vägg i vägg med detta ett förråd som används för föreningens trädgårdsredskap och trädgårdsmöbler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos IF.

Underhållsplan upprättades under 2020 och visar ett underhållsbehov om i snitt 584 601 kr per år inkl moms.

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2012	Rengöring och målning av tak
2013	Omfattande ny- och omplantering i trädgården
2014	Genomgång och renovering av hissar
2014	OVK
2014	Ny tvättmaskin och stort torkskåp
2015	Spolning av avloppsstammar
2015	Målning av fönsterbleck och hissar
2016	Ny hiss i port 104
2017	Högre staket och grindar med lås

2018	Nytt lekredskap
2018	Byte av knappsatser vid dörrarna
2018	Åtgärder för att få fungerande utebelysning och byte av belysning i tvättstuga och soprum
2018	Åtgärder efter fuktskada i lägenhet pga läckage från taket
2018	Iordningställande av förråd för trädgårdsredskap och utomhusmöbler
2019	Ny belysning som är rörelsestyrd i alla trappuppgångar. Därefter målning i trapphusen på de partier där det tidigare suttit vägglampor (2020)
2019	Målning av golvet i soprummet och uppsättning av kameror
2019	Utbyte av torktumlare i tvättstugan
2019	Genomgång och åtgärder för att säkerställa funktion på handdukstorkarna i lägenheterna
2020	Tätning runt gångbryggor på taket och snörasskydd
2020	Framtagande av underhållsplan
2020	Energideklaration

Förvaltningsavtal avseende den ekonomiska förvaltningen har föreningen med Arcada AB. Den löpande fastighetskötseln har ombesörjts genom att styrelsen själva åtgärdat det eller beställt hantverkare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-06-23 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-07-29.

Föreningen har sitt säte i Tumba. Botkyrka kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK

Renovering av hyreslägenhet

Renovering av hiss i port 108

Renovering av vattenläcka i port 106

Åtgärdat felaktig rördragning i fyra badrum i port 106 som upptäcktes vid vattenläckan

Den 2 maj 2021 uppstod en stor vattenläcka i port 106. Under en renovering i mitten lägenheten på tredje våningen gick ett varmvattenrör av i köket och varmvatten forsade ut i lägenheten och vidare ner i trapphuset. De två lägenheterna under samt de tre vid sidan fick vattenskador i olik omfattning. De två direkt under fick utrymmas under ca fem månader för att renoveras. Fuktskadorna som uppstod har reparerades och i samband med detta åtgärdades även felaktig lutning på rören i berörda badrum. I lägenheten på bottenplanet gjordes också en omdragning av rör för att åtgärda tidigare läckage till affärslokaler under.

Den största delen av kostnaderna har täckts av försäkringsbolaget men en stor del av kostnaderna har även drabbat föreningen. Det pågår kontakter med jurister på Fastighetsägarna för att undersöka om föreningen kan driva frågan att få även andra kostnader betalda av den medlem(memleddens försäkringsbolag) som orsakade vattenskadan.

Planerade åtgärder/underhåll

Renovering och modernisering av hissar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 44 medlemmar. Under året har 4 överlåtelser med tillträde skett och 4 medlemmar har därav utträtt och 4 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 44 medlemmar.

Föreningen har 41 lägenheter varav 37 är upplåtna med bostadsrätt och 4 med hyresrätt per 2021-12-31.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras bostadsrättsinnehavaren med 1% av prisbasbeloppet.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2021-06-15 vid påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Inger Gissla	Ledamot, ordförande
Heléne Wähleman	Ledamot, sekreterare
Mariyama Darboe	Ledamot, kassör
Marianne Peltonen	Ledamot
Paulina Mark	Ledamot

Till **ordinarie revisor** har Håkan Werell, auktoriserad revisor vid Werell Revisionsbyrå AB, valts och till revisorssuppleant har Monica Ballin vid Werell Revisionsbyrå AB valts.

Valberedning tillsattes inte på senaste årsstämma.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10, varav ett konstituerande möte i anslutning till stämman som hölls 2021-06-15.

Föreningens firma har tecknats av ordföranden i föreningen med någon av styrelsens ordinarie ledamöter.

Flerårsöversikt / Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift /kvm bostadsrättsyta (kr)	842	842	854	863
Drift- och förvaltning /kvm byggnadsyta (kr)	859	549	521	621
Lån /kvm bostadsrättsyta (kr)	10 771	10 776	11 198	12 837
Belåningsgrad % av taxeringsvärdet	61	61	61	77
Underhållsöverskott /kvm byggnadsyta (kr)	-57	232	244	130
Underhållsöverskott (kr)	-133 071	540 115	567 077	302 067
Nettoomsättning (tkr)	2 118	2 128	2 097	2 146
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 164	-420	-57	-193
Soliditet (%)	54	55	56	52

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

Bostadsrättsyta 2 037 kvm, lokalyta 25 kvm samt byggnadsyta 2 328 kvm

Årsavgifterna förändrades senast 2022-01-01 genom en höjning med 3 %. Dessförinnan förändrades avgifterna senast 2017-01-01 genom en höjning med 4 %. Enligt stadgarna är det styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas andelstal.

En underhållsplan har tagits fram som visar att föreningens framtida underhåll beräknas till 251 kr/kvm byggnadsyta i snitt per år, eller totalt 584 601 kr per år.

Underhållsöverskottet eller sparandet till framtida underhåll har under året inte varit tillfredsställande på grund av vattenskadorna under året.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att föreningen själv sparar ihop reserverna som behövs.
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 549	4 268	211	-3 215	-420	27 394
Disposition av föregående års resultat:			585	-1 005	420	0
Årets resultat					-1 164	-1 164
Belopp vid årets utgång	26 549	4 268	796	-4 220	-1 164	26 230

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 219 320
årets förlust	-1 164 454
	-5 383 774

behandlas så att

Avsättes till fond för yttre underhåll enligt underhållsplanen	584 601
i ny räkning överföres	-5 968 375
	-5 383 774

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna göras enligt undreållsplan. Nuvarande underhållsplan visar ett underhållsbehov om i snitt 584 601kr per år inkl moms.

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		2 118 403	2 128 411
Övriga rörelseintäkter		1 238 901	0
Summa rörelseintäkter		3 357 304	2 128 411
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-3 675 590	-1 658 169
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-108 702	-98 137
Styrelsearvoden	7	-95 383	-95 383
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-396 462	-396 462
Summa rörelsekostnader		-4 276 137	-2 248 151
Rörelseresultat		-918 833	-119 740
Finansiella poster			
Ränteintäkter		6 473	6 886
Räntekostnader	8	-252 094	-307 304
Summa finansiella poster		-245 621	-300 418
Resultat efter finansiella poster		-1 164 454	-420 158
Årets resultat		-1 164 454	-420 158

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	45 758 379	46 154 841
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		45 758 379	46 154 841
Summa anläggningstillgångar		45 758 379	46 154 841
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		8 174	5 660
Bankkonto hos förvaltare och övriga fordringar	11	162 956	703 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 266 263	61 376
Summa kortfristiga fordringar		1 437 393	770 503
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 701 552	2 704 433
Summa omsättningstillgångar		3 138 945	3 474 936
SUMMA TILLGÅNGAR		48 897 324	49 629 777

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 817 826	30 817 826
Fond för yttre underhåll		795 731	211 130
Summa bundet eget kapital		31 613 557	31 028 956
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 219 320	-3 214 561
Årets resultat		-1 164 454	-420 158
Summa fritt eget kapital		-5 383 774	-3 634 719
Summa eget kapital		26 229 783	27 394 237
Långfristiga skulder	13		
Övriga skulder till kreditinstitut	14	21 930 000	10 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	10 000	11 950 000
Leverantörsskulder		504 309	103 302
Skatteskulder		4 555	3 325
Övriga skulder		3 231	3 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	215 446	175 682
Summa kortfristiga skulder		737 541	12 235 540
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 897 324	49 629 777

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Latent skatteskuld

Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde för fastigheten Tumba Centrum 2 uppgår till 19.140.000 kronor. Om föreningen säljer fastigheten, vilken inte är särskilt troligt, kommer föreningen att beskattas för mellanskillnaden mellan försäljningspriset och det skattemässiga anskaffningsvärdet.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,8% / 125 år
Inventarier	14,29 / 7 år

Nyckeltalsdefinitioner

Drift och förvaltningskostnader kr/kvm byggnadsyta

Summa rörelsekostnader exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll. Anger föreningens totala drift och förvaltningskostnader för löpande verksamheten per kvm.

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll per kvm byggnadsyta som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll och om avgifterna ligger på en rimlig nivå, se även not till årets resultat.

Underhållsöverskott tkr

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll.

Totala underhållsreserver i tkr

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fem reservgenererande poster;

Ackumulerade avskrivningar, Fond för yttre underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt samt insatserna för nybyggda lägenheter.

Not 1 Föreningens intäkter

	2021	2020
Årsavgifter	1 715 362	1 715 362
Förhöjda årsavgifter andrahandsuthyrning	2 100	14 962
Hyror bostäder	365 367	359 997
Kommunikation (TV, Tele, IT)	27 840	27 840
Intäkt.överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	7 134	8 512
Övriga intäkter	602	1 738
Försäkringsersättning	1 238 901	0
	3 357 306	2 128 411

Not 2 Fastighetsskötsel

	2021	2020
Fastighetsskötsel	46 927	82 762
Städning	51 532	55 464
Snöröjning	24 621	2 832
Hiss	27 245	25 250
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)	29 271	0
Förbrukningsinventarier fastighet	2 143	0
	181 739	166 308

Not 3 Reparationer

	2021	2020
Reparation hyreslägenheter	1 888	0
Reparation portar	0	12 635
Reparation lås	3 160	6 618
Reparation tvättstuga	21 413	5 934
Reparation VVS	27 873	29 998
Reparation elinstallationer	21 590	0
Reparation hiss	33 983	26 677
Teknisk förvaltning (kreditering fr 2018)	0	46 813
Vattenskada	1 886 879	2 619
	1 996 786	131 294

Not 4 Periodiskt underhåll

	2021	2020
Periodiskt underhåll byggnad	0	11 278
Periodiskt underhåll hyreslägenhet	16 903	8 985
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen (soprum)	47 146	32 313
Periodiskt underhåll tvättstuga	0	24 268
Periodiskt underhåll hiss	547 464	0
Periodiskt underhåll tak	0	335 680
Periodiskt underhåll lås och portar	23 408	0
Periodiskt underhåll fasad	0	151 287
	634 921	563 811

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2021	2020
Fastighetsel	71 002	55 612
Uppvärmning	383 628	349 099
Vattenkostnader	81 663	88 141
Sophämtning, sopsug, grovsopor	89 473	85 916
Försäkring	77 869	61 069
Kommunikation (TV, Tele, IT)	98 690	98 331
Fastighetsskatt	59 819	58 589
	862 144	796 757

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2021 har varit 1 459 kr per bostadslägenhet.

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2021	2020
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning Arcada AB	61 252	58 139
Revisionsarvoden (extern revisor)	12 469	12 469
Pant/överlåtelse (motsvaras av intäkt)	7 134	8 512
Möteskostnader styrelse och stämma	178	0
Föreningsavgifter	5 034	5 184
Kontorsmaterial och trycksaker	8 205	5 906
Juridiska åtgärder	5 500	0
Övriga förvaltningskostnader	8 931	7 927
	108 703	98 137

Not 7 Styrelsearvoden och övriga ersättningar

Följande ersättningar har utgått

	2021	2020
Styrelsearvoden	75 000	75 000
Sociala avgifter på utbetalda arvoden	20 383	20 383
	95 383	95 383

Not 8 Räntekostnader

	2021	2020
Låneräntor	251 846	307 302
Övriga räntor och finansiella kostnader	249	2
	252 095	307 304

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 548 325	49 548 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 548 325	49 548 325
Ingående avskrivningar	-3 393 484	-2 997 022
Årets avskrivningar	-396 462	-396 462
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 789 946	-3 393 484
Utgående redovisat värde	45 758 379	46 154 841
Taxeringsvärden byggnader	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärden mark	9 200 000	9 200 000
	36 200 000	36 200 000
Bokfört värde byggnader	45 758 379	46 154 841
Bokfört värde mark	0	0
	45 758 379	46 154 841

Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Not 10 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 804	101 804
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 804	101 804
Ingående avskrivningar	-101 804	-101 804
Utgående ackumulerade avskrivningar	-101 804	-101 804
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2021-12-31	2020-12-31
Likvida medel på skattekonto	3 832	2 940
Likvida medel på eget bankkonto i SHB hos ekonomisk förvaltare	159 124	700 527
	162 956	703 467

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	39 063	23 548
Anticimex	5 136	4 986
Serviceavtal hiss	11 250	5 625
ComHem	25 085	24 672
Fastighetsjour	2 590	2 545
Försäkringsersättning vattenskador, inbet 4/1-2022	1 183 139	0
	1 266 263	61 376

Not 13 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB	0,50	2024-06-28	1 940 000	1 950 000
SEB	1,53	2024-03-28	10 000 000	10 000 000
SEB	0,56	2024-06-28	10 000 000	10 000 000
			21 940 000	21 950 000
Kortfristig del av långfristig skuld			10 000	11 950 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda avgifter för kvartal 1 nya året	197 829	158 138
Räntor	1 538	2 544
Revision	15 000	15 000
Övrigt	1 079	0
	215 446	175 682

Not 16 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	27 270 000	27 270 000
	27 270 000	27 270 000

Tumba 2022-04-25

Inger Gissla
Ordförande

Mariyama Darboe

Heléne Wähleman

Marianne Peltonen

Paulina Mark

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

Håkan Werell
Auktoriserad revisor