

Brf Tumba Torg Org.nr 769621-6766	1 (6)	

Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar

Året i korthet

Vi har ingen anställd fastighetsförvaltare och ingen firma som sköter detta. Det är styrelsen med hjälp av andra medlemmar och genom anlitan av hantverkare som sköter fastighetsunderhållet. Detta gör att mycket av styrelsens arbete handlar om att besluta om åtgärder kring fastigheten.

Under året som gått har styrelsen tagit fram en underhållsplan för fastigheten. Detta är något som länge efterfrågats. Den visar att vi har en fastighet i gott skick och inga stora åtgärder behöver göras inom den närmaste tiden. Det är våra hissar som behöver bytas ut inom en tid. Vi har även tagit fram en Energideklaration under året.

Under år 2020 har vi rengjort fasaden och även om det inte blev en omedelbar effekt av rengöringen kan vi nu se att fasaden är något renare. Vi har även gjort ett lite mer omfattande arbete med vårt tak. Detta behövdes efter att vi fått läckage till lägenheter på översta planet. Nu har taket tätats och vi har fått nya snöraskydd och gångbryggor.

I trädgården har det inte skett så stora förändringar. Vi har viss trädgårdsbelysning och vi har planterat några nya träd och växter efter att vi tidigare tagit bort en del skadade träd. Föreningen har även köpt in två klotgrillar som alla medlemmar kan använda.

Vi har under vinterhalvåret haft problem med att låset till grindarna fryser. Styrelsen ser över hur detta ska kunna lösas tillkommande vintrar.

Under året har det även gått ut en förfrågan om intresse av att driva frågan om laddstolpar på parkeringen för el-bilar. Men det visade sig inte finnas något intresse för detta.

Vi vill även i år uppmana alla att använda den hemsida som föreningen har. Styrelsens ambition är att den ska innehålla aktuell information men det bygger också på att vi ser att den används av medlemmarna. Vi har under året glädjande nog sett en ökad användning.

Brf Tumba Torg Org.nr 769621-6766	2 (6)	

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Tumba Centrum 2 och byggår 1995, belägen i Tumba i Botkyrka kommun, med adress Tumba Torg 104-110 förvärvades 2011-07-01. Fastigheten är en tredimensionell avstyckning från Tumba Centrum fastigheter. Fastigheten består av två byggnader i vinkel mot varandra. De två bostadshusen innehåller 41 lägenheter, varav 5 för närvarande är hyreslägenheter och resten bostadsrätter.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 2 328 kvm, varav boytan uppgår till 2 303 kvm (bostadsrättsyta 2 037 kvm och hyresrättsyta 265 kvm) och lokalytan till 25 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 41 st lägenheterna är som följer:

1 rok 2 rok 3 rok
12 st 19 st 10 st

Lokaler

Förutom lägenheterna finns 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.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsfrihet för styrelsen.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada AB. Den löpande fastighetsskötseln har ombesörjts genom att styrelsen själva åtgärdat det eller beställt hantverkare.

Genomförda åtgärder under året

- Rengöring av fasaden
- Ny belysning som är rörelsestyrd i alla trappuppgångar. Därefter målning i trapphusen på de partier där det tidigare suttit vägglampor.
- Målning av golvet i soprummet och uppsättning av kameror.
- Utbyte av torktumlare i tvättstugan.
- Genomgång och åtgärder för att säkerställa funktion på handdukstorkarna i lägenheterna.
- Tätning runt gångbryggor på taket och snörasskydd
- Framtagande av underhållsplan
- Energideklaration
- OVK (2021)

Planerade åtgärder/underhåll

Renovering och modernisering av hissar.
Åtgärda låsen på grindarna så de inte fryser.
Sätta kodlås till soprummet.

Brf Tumba Torg Org.nr 769621-6766	3 (6)	

Fastighetens tekniska status

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.

Brf Tumba Torg Org.nr 769621-6766	4 (6)	

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-06-23. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2011 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-29..

Styrelse

Styrelsens ordinarie ledamöter väljs på föreningsstämman för en period på två år.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Inger Gissla	ordförande
Heléne Wähleman	sekreterare
Annelie Liljebjörn	kassör tom 2020-06-15
Mariyama Darboe	kassör from 2020-06-15
Marianne Peltonen	ledamot
Louise Stjern	ledamot from 2020-06-15
Tomas Schultz	ledamot tom 2020-06-15
ersättare	vakant

Revisorer

Håkan Werell	Auktoriserad revisor, Werell Revisionsbyrå AB
Monica Ballin	Revisorssuppleant, Werell Revisionsbyrå AB

Valberedning

Ingen valberedning valdes vid årsmötet 2020-06-15

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 11 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte i anslutning till stämman som hölls 2020-06-15..

Information och kommunikation

Tre informationsbrev har lämnats ut under året. Där har de boende fått information om sophantering, arbetsdagar, kallelse till stämmor och information om beslut på stämmor.

Avtal

Trädgårdsskötsel	Södertörns islandshästar
Snöskottning	Veterankraft
Städning	Alkemisten
Fastighetsjour	Dygnet fastighetsjour AB.
Rådgivning, hyresförhandlingar	Fastighetsägarna
Ekonomisk förvaltning	Arcada
Fastighetsförsäkring	Nordeuropa Försäkring
Lås och Nyckelservice	Nyberg Lås Finlarm AB
Hisservice	St Eriks Hiss
Skadedjursförsäkring	Anticimex

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 6 överlåtelse ägt rum, med ett genomsnittspris på 34 675 kr per kvm.

Brf Tumba Torg Org.nr 769621-6766	5 (6)	

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Årsavgifterna förändrades 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.

Underhåll

Hissarna kommer behöva moderniseras för en kostnad av ca 400 tkr /hiss. Utbytet kommer ske successivt.

Finansiering

Föreningen har historiskt inte sparat tillfredsställande reserver för framtida underhåll i den löpande verksamheten men har tack vare att ett par hyresrätter upplåtits med bostadsrätt ändå sparat en rimlig summa för framtida underhåll. Under 2019 har föreningen haft ett tillfredsställande sparande till framtida underhåll och med hjälp av lägre räntekostnader förväntas föreningen ha ett tillfredsställande sparande de närmaste åren.

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

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 36 200 000 kr, varav markvärde 9 200 000 kr och byggnaderna 27 000 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2019 har varit 1 377 kr per bostadslägenhet.

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.

Brf Tumba Torg Org.nr 769621-6766	6 (6)

Nyckeltal					
	2019	2018	2017	2016	
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	842	842	842	810	
Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta	901	938	937	912	
Drift och förvaltning kr/kvm byggnadsyta	526	621	442	435	
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	10 781	12 222	14 444	14 450	
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	61	77	86	86	
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	244	164	299	185	
Underhållsöverskott kr	567 077	382 067	676 237	431 972	
Totala underhållsreserver i tkr	4 263	3 065	1 289	888	

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

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta

Anger den genomsnittliga uttagna årsavgiften av medlemmarna under året per kvadratmeter total bostadsrättsyta.

Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta

Anger föreningens totala intäkter per kvadratmeter av den totala byggnadsytan. Intäkterna skall dels täcka de årliga utgifterna och bör dels täcka de beräknade kostnaderna för årets slitage på fastigheten..

Drift och förvaltningskostnader kr/kvm byggnadsyta

Anger föreningens utgifter för löpande verksamheten per kvm, alltså ej med periodiskt underhåll och avskrivningar.

Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett marknadsvärde (tax värde uppskattas till 75% av ett marknadsvärde)

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka löpande utgifter även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll. Värdet bör ligga inom intervallet 150-250 kr.

Underhållsöverskott kr

Visar hur mycket pengar som blir över för att användas till 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 fyra reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för yttre underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt.