

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

Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar

Året i korthet

I samband med att vi sa upp avtalet med Storholmen AB efterlyste styrelsen någon som var villig att ta hand om viss fastighetsförvaltning bland medlemmarna. Ingen intresserad anmälde sig och därför har en medlem i styrelsen tagit hand om detta mot ersättning till den firma han arbetar för (timersättning) om detta sker på dagtid. De medlemmar som önskar service i form av tex avstängning av vatten vid ombyggnationer kommer att få betala för denna service. Detsamma gäller om medlem önskar hjälp i lägenheten med sådant som inte är föreningens ansvar. Vad som är medlems ansvar respektive föreningens ansvar framgår av föreningens stadgar §13.

Styrelsen kommer fortsätta avtalet med Södertörns Islandshästar AB om skötsel av trädgården och avser att utöka detta till även inkludera vattning.

Under året har styrelsen på olika sätt undersökt möjligheterna att göra om på innergården och uppförande av utomhusgrill med sittplatser. Det har visat sig på de offerter vi tagit in att kostnaderna för detta blir höga. Styrelsen har därför beslutat att i dagsläget avvakta med detta och använda de enklare grillar som finns i föreningen och de sittplatser som finns sedan tidigare.

Styrelsen har genom informationsbrev på olika sätt försökt skapa en förbättring i användning av soprummet. Det förekom bl.a. felaktig dumpning av grovsopor i det stora soprummet. Efter målning av golvet och uppsättning av kameror har en markant förbättring skett.

Den största förändringen under året har varit att vi fått nya rörelsestyrda lampor i trapphusen, vilket skapat bättre belysning och sparar el. Det innebar också att vi fick måla om de väggar där det tidigare suttit vägglampetter.

Vi vill även i år uppmana alla 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.

Under året har styrelsen varit tvungen att varna några bostadsinnehavare för störning, ej bortforslade sopor samt otillåten andrahandsuthyrning. Vi har även godkänt en tillfällig andrahandsuthyrning.

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 av styrelsen genom Thomas Schultz.

Genomförda åtgärder under året

- Ny belysning som är rörelsestyrd i alla trappuppgångar. Därefter målning i trapphusen på de partier där det tidigare suttit vägglampor (2020).
- Nedtagning av sjuka och skadade träd i trädgården.
- Dekorationsbelysning i trädgården.
- 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.

Planerade åtgärder/underhåll

Rengöring av fasaden,
Renovering och modernisering av hissar.

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.

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 from 2019-06-17
Heléne Wähleman	sekreterare
Annelie Lilljebjörn	kassör (ordförande tom 2019-06-17)
Thomas Schultz	ledamot
Marianne Peltonen	ledamot from 2019-06-17
Inga-Lill Larsson	ledamot tom 2019-06-17
Anahy Cabrera	ledamot tom 2019-06-17
ersättare	vakant

Revisorer

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

Valberedning

Ingen valberedning valdes vid årsmötet 2019-06-17

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 12 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte i anslutning till stämman som hölls 2019-06-17.

Information och kommunikation

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

Avtal

Trädgårdsskötsel	Södertörns islandshästar
Snöskottning	Veterankraft
Städning	Ergo Quality services
Fastighetsjour	Dygnet fastighetsjour AB.
Rådgivning, hyresförhandlingar	Fastighetsägarna
Ekonomisk förvaltning	Arcada
Fastighetsförsäkring	Nordeuropa Försäkring

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.