



ÅRSREDOVISNING

2021



BRF BEGONIAN
Tullinge

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Begonian i Tullinge (769625-9154) (nedan nämnda "Begonian" eller "Föreningen") får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Målsättning

Målsättningen för Begonian är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse samt öka föreningens och dess fastigheters värde. Begonian ska upplevas som en modern, attraktiv förening som tillvaratar föreningens vackra natur. Begonian skall uppfattas som föreningen som alltid ser till medlemmarnas gemensamma bästa.

Målsättningen ska förverkligas i huvudsak genom:

- Att förbättra boendemiljön, effektivisera driften samt hushålla med föreningens resurser;
- Att prioritera arbetet för en effektiv och klimatvänlig energianvändning;
- Att ständigt söka nya sätt för att maximera föreningens intäktskällor, finna nya intäktskällor; samt att sänka föreningens och medlemmarnas kostnader.

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2014 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2014.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Föreningens fastigheter

Föreningen är ägare till fastigheten Begonian 1 i Botkyrka kommun.

På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i tre våningar samt inredd vindsvåning med totalt 36 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 2 685 m².

Föreningen disponerar över 36 parkeringsplatser, varav vissa med motorvärmare.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam Försäkringar.

Väsentliga servitut, servitut avseende ledning samt fiberkabel belastar fastigheten.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är relativt nybyggd så finns det inget större planerat underhåll inom de närmaste fem till tio åren.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enighet med föreningens stadgar och skall göras enligt upprättad underhållsplan eller med ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde.

Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Lägenheter och lokaler

- Bostäder, bostadsrätter: 36 st.
- Parkeringsplatser: 36 st.

På Föreningens mark finns 36 parkeringsplatser som uteslutande hyrs ut till föreningens medlemmar.

Föreningen upplåter 3 kvm takyta på hus 3 till teleoperatör mot hyra.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

(Uttaget av årsavgifter balanseras långsiktigt för att möta ränteförändring och kostnadsförändringar för Begonian.)

Årsavgifterna för 2021 lämnades oförändrade då ombyggnad av undercentral och LED konvertering förväntades leda till lägre kostnader.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 6 maj 2021 haft följande sammansättning:

Bo Jonsson	Ledamot Ordf.
Elisabet Lindberg	Ledamot
Malin Bräck	Ledamot
Christer Chressman	Ledamot
Stefan Johansson	Ledamot
Henry Lampi	Suppleant
Andreas Mitander	Suppleant

Malin och Stefan valdes in i styrelsen för en tid av 2-år, nyval på Henry och Andreas som valdes in som suppleanter på en tid av 2-år. Bo, Elisabet och Christer är sedan tidigare valda t.o.m. våren 2022.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

BoRevision i Sverige AB

Ordinarie Revisor: Olena Zozulyak

Revisorsuppleant: Erik Davidsson

Förvaltning

Storholmen förvaltning sköter den stora delen av föreningens förvaltning. Detta inkluderar områdena ekonomi, administration och fastighetsskötsel, avtalet gäller tillsvidare med en uppsägning på 3 månader.

Den tekniska förvaltningen sköts av företaget VVK, avtalet gäller fram till 2021-11-26 och förlängs automatiskt med 1 år i taget om inte avtalet sägs upp minst 3 månader innan avtalstiden går ut.

Städning av Ellas Städservice AB, trädgårdsskötsel och snöröjning sköta av ReGarden Nordic AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam Försäkringar via Bostadsrätterna. I försäkringen ingår bland annat skadegörelse, ansvarsförsäkring för styrelsen samt försäkring mot ohyra.

Föreningen arbetar med en 60-årig underhållsplan som uppdateras 1 gång om året.

Information

Föreningens webbsida bostadsratterna.begonian.se uppdateras löpande. På hemsidan anmäler man sig också till föreningens nyhetsbrev, vilket är styrelsens sätt att snabbt nå ut till medlemmarna med relevant information.

Det enklaste och snabbaste sättet att kontakta styrelsen är via mail på brf.begonian@gmail.com. Brev kan också lämnas i brevlådan i hus 109.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2021

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån: under året har föreningen amorterat 480 000 kronor, 120 000 kr enligt amorteringsplan samt en extra amortering på 360 000 kr. I den ekonomiska planen var amorteringen estimerad till 118 000 kr.

Föreningen har parallellt med amorteringsplanen även plan för avsättning till en faktisk fondplacering för att säkra ekonomisk täckning för de första årens underhåll utan att behöva ta nya lån.

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 7.

Föreningen har sedan 2016 ett avtal med Hi3G Access, avtalet avser hyra av en takyta för mobilantenn. Avtalet löper på 15 år med möjlighet till förlängning, hyresintäkterna till föreningen per år är 30 000 kr med indexuppräknung. Som en del i avtalen har Hi3G Access betalat hyran för 5 år i förskott, d.v.s. nästa betalning kommer att ske efter sommaren 2021 och kommer därefter att faktureras årligen i förskott den 31/12 varje år.

Händelser 2021

Under året 2021 så har förening kallat till en ordinarie årsstämma. På grund av rådande pandemi så togs beslut om att genomdriva stämmorna via ett poströstningsförfarande. Vid ordinarie stämma våren 2021 så deltog 20 medlemmar via poströster. Det har varit betydligt fler medlemmar som har deltagit vid de digitala stämmorna under 2020-2021 än vad det brukar vara vid föreningens normala fysiska stämmor.

Styrelsen har under året jobbat intensivt med att hitta nya lösningar på ett antal nya avtal då vi har behov av att byta ut några där kvalitén inte kommer upp på en dräglig nivå. Nya avtal gällande ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel är tecknade, samt ett serviceavtal gällande samtliga enreportar.

Ombyggnaden av Undercentralen: enligt beslut av extrastämman den 16/11-2020 så har styrelsen låtit bygga om undercentralen samt bytt armaturer i de utrymmen där det är hög frekvens samt av bekväma skäl lämpligt med ljusstyrning, även parkeringsbelysningen är utbytt. Produktionen av värme och varmvatten har anpassats för att på bästa sätt utnyttja el och fjärrvärme när den är som billigast. Totalt har vi minskat elförbrukningen med 29 % emot referensåret 2019, det motsvarar drygt 26 000 kr. Genom ombyggnaden öppnades även en möjlighet att förändra avtalet hos Södertörns Fjärrvärme, minskade abonnemangavgifter samt något billigare energi har även det bidragit till en besparing för föreningen. Totalt så har vi ökat fjärrvärmeanvändningen med 46,6% mot referensåret 2019, men med en kostnadsminskning på knappa 14 433 kr. Så den totala besparingen för 2021 slutat på knappa 41 000 kr, vilket innebär att investeringen betalar sig själv på 3-år.

Branden som drabbade en av våra lägenheter i hus 107 den 1/11-2020 återställdes under första halvan av 2021, den är helt återställd och besiktigad. Återställningen har kostat ca 426 000 kr, föreningens försäkring har tagit alla kostnader utom självrisk och ålarsavdrag.

Den lagstadgade OVK besiktningen som genomfördes våren 2020 medförde en del kvarhängande problem under 2021. 2 lägenheter hade för låga värden och det krävdes ytterligare undersökning för att få bukt på problemet. Ventilationen fungerar nu som den skall och alla värden stämmer överens med grundinställningarna som husen hade när de byggdes.

Styrelsen har under 2021 påbörjat arbetet med att kartlägga möjligheten att installera ladd platser för bil på föreningens parkeringar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 46 medlemmar varav 0 var juridiska personer. Av Föreningens 36 medlemslägenheter har 5 överlåtelser skett under 2021.