

Årsredovisning

för

Brf Tivolit 2

769617-5848

Styrelsen får härmed lämna sin redogörelse för
räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehållsförteckning	Sida
- Förvaltningsberättelse	2-4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6-7
- Tilläggsupplysningar	8-12

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tivolit 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Verksamhet

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

Föreningens tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Tivolit 2 av AB Familjebostäder 2010-06-03.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus i tre våningar med totalt 114 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

10 st 1 rum och kök
89 st 2 rum och kök
9 st 3 rum och kök
6 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 6 072 kvm.

Föreningens byggnader står på tomträtt. Tomträttsavgälden regleras vart 10:e år.
Nuvarande avgäld är 436 300 kr/år och gäller t.o.m 2016-07-01.

Fastighetens taxeringsvärde var vid årets utgång 94 200 000 kr varav markvärdet motsvarar 42 278 000 kr och byggnadsvärdet 51 922 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnader uppfördes år 1947. En genomgripande renovering har utförts år 2005.
Under år 2013 har alla fönster bytts ut.

Enligt föreningens stadgar skall en underhållsplan upprättas för genomförandet av underhållet på föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

Enligt föreningens ekonomiska plan som är registrerad hos bolagsverket 2010-04-08 som innehåller en ekonomisk prognos under 11 år, skall avsättning till föreningens fond för yttre underhåll göras med 128 160 kr år 1, vilket motsvarar 20 kr/kvm bostadsyta.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB svarar för den ekonomiska förvaltningen.
Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB svarar för fastighetsskötseln.
Stickans Trädgårdsservice anlitas för trädgårdsskötseln.
Dashing Clean har utfört städningen.

YM PC
Fe
OK MW

Föreningsfrågor

Föreningen har totalt 114 bostadslägenheter. Per den 31/12 - 2013 var 90 (89) stycken upplåtna med bostadsrätt och 24 (25) bostadslägenheter med hyresrätt.

Föreningen har 120 (119) medlemmar fördelade på 89 lägenheter.

Under året har 12 (12) överlåtelse skett till ett snittpris av 33 875 (31 707) kr/kvm. Därutöver har föreningen upplåtit en hyresrätt till bostadsrätt.

Verksamhet under året

En ordinarie föreningsstämma hölls den 21/5 2013. Årsredovisningen och revisionsberättelsen fastställdes. Beslut togs om att förlusten förs över på nästa räkenskapsår, samt om att ge styrelsen ansvarsfrihet.

Andra relevanta händelser under perioden:

- Fönsterbytet slutfördes
- Byte av städfirma till Dashing Clean
- Byte till Svensk Markservice som nu utför vår trädgårdsskötsel och snöröjning.
- Fuktproblem i källaren på Tivolivägen 13 har åtgärdats
- Byte av avloppsbrunnar i källare
- Tak till soprummet målat
- Städ dagar vår och höst
- Adventsfika
- Loppis

Väsentliga händelser under kommande verksamhetsår

- Byte till gallergrindar i dåligt ventilerade förråd i källare på Cirkusvägen och Tivolivägen.
- OVK
- Översyn av bredbandsavtalet gällande fibernätet
- Nytt serviceavtal för tvättstugorna
- Reparation av asfaltsbeläggning utanför portarna

Styrelse

Styrelsens sammansättning under verksamhetsåret:

Olof Lundström	Ordförande	130101-131217 Avgått
Ylva Marfelt	Ordförande	131218-131231
Fredrik Ehrlund	Kassör	130101-131231
Mette Wallin	Sekreterare	130101-131231
Magdalena Krzeszowiec	Ledamot	130101-131231
Håkan Stenström	Ledamot	130101-130630 Avgått
Ylva Marfelt	Ledamot	130529-131217
Peter Coulianos	Ledamot	130529-131231

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda möten.

Revisorer

Per Gustafsson Ordinarie
KPMG AB

Frida Krohn Suppleant

Valberedning

Felicia Fixell
Katja Bogestam

YM PC
Fe
OK MW

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2011-07-07.

RESULTATDISPOSITION

Beloppen i resultatdispositionen är angivna i kronor.

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 841 959
Årets resultat	-73 209
Summa	-2 915 168

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	128 160
Balanseras i ny räkning	-3 043 328
Summa	-2 915 168

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

GM PC
AK Fe
MW

Resultaträkning	Not	2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter		3 249 639	2 989 656
Hysesintäkter		1 584 912	1 657 069
Övriga intäkter		7 880	30 262
Summa intäkter		4 842 431	4 676 987
Föreningens kostnader			
Löpande reparationer och underhåll	1	-215 237	-646 435
Planerat underhåll	2	-28 038	-516 488
Fastighetsavgift/ fastighetsskatt		-149 940	-169 098
Driftkostnader	3	-2 625 327	-2 864 613
Övriga rörelsekostnader	4	-220 380	-465 524
Styrelsearvoden och personalkostnader	5	-162 309	-156 252
Avskrivning byggnad		-128 662	-124 311
Avskrivningar, övrigt		-189 847	-72 453
Summa kostnader		-3 719 740	-5 015 174
Resultat före finansiella poster		1 122 691	-338 187
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		400	0
Räntekostnader och liknande kostnader		-1 196 300	-1 189 465
Summa finansiella poster		-1 195 900	-1 189 465
Resultat efter finansiella poster		-73 209	-1 527 652
RESULTAT FÖRE SKATT		-73 209	-1 527 652
ÅRETS RESULTAT		-73 209	-1 527 652

ym PC
Fe MW

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	106 979 244	107 107 906
Fastighetsförbättringar	7, 8	5 565 444	1 045 096
Inventarier, verktyg och installationer	9	100 753	115 145
Pågående arbeten	10	0	2 964 812
Summa materiella anläggningstillgångar		112 645 441	111 232 959
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		112 645 441	111 232 959
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		23 429	0
Kundfordringar		21 254	126 992
Övriga fordringar		172 023	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	215 021	209 739
Summa kortfristiga fordringar		431 727	336 731
Kassa och bank		953 478	4 483 045
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 385 205	4 819 776
SUMMA TILLGÅNGAR		114 030 646	116 052 735

MS
GM
Fe
PL
W

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	12		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		64 788 981	64 788 981
Upplåtelseavgifter		8 323 887	8 323 887
Fond för yttre underhåll		288 839	160 679
Summa bundet eget kapital		73 401 707	73 273 547
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-2 841 959	-1 186 148
Årets resultat		-73 209	-1 527 652
Summa fritt eget kapital		-2 915 168	-2 713 800
SUMMA EGET KAPITAL		70 486 539	70 559 747
SKULDER			
Avsättningar			
Reparationsfond		1 000 000	1 000 000
Summa		1 000 000	1 000 000
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	40 840 024	41 080 012
Summa långfristiga skulder		40 840 024	41 080 012
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	13	239 988	239 988
Förskott från boende		9 158	18
Leverantörsskulder		557 954	2 411 693
Skatteskulder		320 340	333 618
Övriga skulder		119 500	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	457 143	427 659
Summa kortfristiga skulder		1 704 083	3 412 976
SUMMA SKULDER		43 544 107	45 492 988
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 030 646	116 052 735
STÄLLDA SÄKERHETER			
Inteckning i tomträtt		58 000 000	58 000 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

Handwritten signatures and initials:
ORZ, GM, Fe, PC, MW

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Bostadsrättsföreningen tillämpar progressiv avskrivning av föreningens byggnader. Progressiv avskrivning har sedan lång tid varit vanligt förekommande i bostadsrättsföreningar. Bokföringsnämnden (BFN) gjorde den 28 april 2014 ett uttalande på sin hemsida i vilket man förklarade att progressiva avskrivningar ej är en tillämplig avskrivningsmetod för byggnader. Föreningen kommer att på lämpligt sätt anpassa sig till de eventuella klargöranden av normgivningen som BFN presenterar, vilket kan komma att få väsentliga effekter på kommande resultat- och balansräkningar.

Fastighetsförbättringar avskrivs årligen med 5%.

Inventarier avskrivs årligen med 10%.

NOTER

Not 1 Löpande reparationer och underhåll

	2013-12-31	2012-12-31
Gemensamma utrymmen	135 050	80 263
Installationer	53 155	111 246
Husropp utvändigt	0	15 566
Markytor	27 032	439 360
	215 237	646 435

Not 2 Planerat underhåll

	2013-12-31	2012-12-31
Hysesrätter bostäder	0	250 324
Värme	0	186 135
Markinventarier	0	80 029
Tak	28 038	0
	28 038	516 488

Handwritten signatures and initials:
OK, ym, PC, Fe, MW

Not 3 Driftkostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsskötsel	123 752	127 500
Trädgårdsskötsel	0	181 677
Snöröjning och sandning	48 919	98 313
Städning	110 769	200 289
Entrémattor	74 723	55 033
Störningsjour, avtal	6 650	5 700
Jourutryckningar	4 208	11 176
Fastighetsel	113 137	91 166
Fjärrvärme	1 180 810	1 205 140
Vatten och avlopp	226 705	168 134
Avfallshantering	109 490	103 492
Fastighetsförsäkring	100 682	89 905
Tomträttsavgäld	436 300	436 300
Hyressättningsavgift	9 422	6 037
Kabel TV	28 888	28 520
Bredband	50 872	56 232
Öresutjämning	0	-1
	2 625 327	2 864 613

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	916	34 418
Kreditupplysningar	1 488	8 602
Kontorsmaterial	3 984	5 592
Telefon och post	11 919	12 250
Datakommunikation	5 896	0
Revisionsarvode	9 313	64 680
Föreningsstämma, möten, aktiviteter	1 074	2 616
Ekonomisk förvaltning	127 331	112 500
Avgifter till Bolagsverket	900	1 400
Övriga administrationskostnader	500	0
Bankkostnader	3 214	4 580
Advokatkostnader	19 250	63 788
Övriga externa tjänster	29 116	6 250
Tidningar och facklitteratur	470	470
Föreningsavgifter	5 008	4 971
Rättningar från fg årsredovisning	0	143 408
Öresutjämning	1	-1
	220 380	465 524

Not 5 Styrelsearvoden

	2013-12-31	2012-12-31
Styrelsearvoden	123 505	118 896
Sociala avgifter	38 804	37 356
	162 309	156 252

OK

gm
rc
Fe
mw

Not 6 Byggnader

Ingående anskaffningsvärden
Utgående anskaffningsvärden

2013-12-31	2012-12-31
107 402 000	107 402 000
107 402 000	107 402 000

Ingående avskrivningar

-294 094	-169 783
----------	----------

Förändringar av avskrivningar

Årets avskrivningar

-128 662	-124 311
----------	----------

Utgående avskrivningar

-422 756	-294 094
-----------------	-----------------

Utgående redovisat värde

106 979 244	107 107 906
--------------------	--------------------

Taxeringsvärden

Mark

42 278 000	36 363 000
------------	------------

Byggnader

51 922 000	50 116 000
------------	------------

Summa

94 200 000	86 479 000
-------------------	-------------------

Not 7 Fönsterbyte

Förändringar av anskaffningsvärden

Inköp

4 695 803	
-----------	--

Utgående anskaffningsvärden

4 695 803	
------------------	--

Förändringar av avskrivningar

Årets avskrivningar

-117 395	
----------	--

Utgående avskrivningar

-117 395	
-----------------	--

Utgående redovisat värde

4 578 408	
------------------	--

Not 8 Fastighetsförbättringar

Ingående anskaffningsvärden

1 161 217	1 161 217
-----------	-----------

Utgående anskaffningsvärden

1 161 217	1 161 217
------------------	------------------

Ingående avskrivningar

-116 121	-58 061
----------	---------

Förändringar av avskrivningar

Årets avskrivningar

-58 060	-58 060
---------	---------

Utgående avskrivningar

-174 181	-116 121
-----------------	-----------------

Utgående redovisat värde

987 036	1 045 096
----------------	------------------

OK
gm
Fe PC
MW

Not 9 Inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	143 931	143 931
Utgående anskaffningsvärden	143 931	143 931
Ingående avskrivningar	-28 786	-14 393
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-14 392	-14 393
Utgående avskrivningar	-43 178	-28 786
Utgående redovisat värde	100 753	115 145

Not 10 Pågående arbeten och förskott avseende materiella anläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Snidex AB, fönsterförbättringar	0	2 964 812
	0	2 964 812

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Trygg Hansa, fastighetsförsäkring	43 724	39 468
Stockholm Stad, Tomträttsavgäld	109 075	109 075
ABJ Boförvaltning AB	33 575	33 388
Stokab	12 718	12 718
Com Hem	7 679	7 650
Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB	0	4 208
Fastighetsägarna	3 500	3 047
Tele 2	0	185
Svenska Störningsjouren	4 750	0
	215 021	209 739

Not 12 Eget kapital

	Insatskapital	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående värde	64 788 981	8 323 887	160 679	-1 186 148	-1 527 652
Disposition enligt årsstämmobeslut					
Avsättning till fond yttre underhåll			128 160	-128 160	
Omföring av föregående års resultat				-1 527 652	1 527 652
Öresutjämning				1	
Årets resultat					-73 209
Utgående värde	64 788 981	8 323 887	288 839	-2 841 959	-73 209

OK YMM
Fe PL
W

Not 13 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Nordea Hypotek, ränta 2,75%, villkorsändras 2013-04-17	0	12 500 000
Nordea Hypotek, ränta 3,47%, villkorsändras 2015-04-15	12 500 000	12 500 000
Stadshypotek, ränta 2,64%, villkorsändras 2014-12-01	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek, ränta 2,76%, villkorsändras 2015-12-01	12 080 012	12 320 000
Stadshypotek, ränta 2,51%, villkorsändras 2015-04-01	12 500 000	0
Avgår, kortfristig del av fastighetslån	-239 988	-239 988
	40 840 024	41 080 012

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna styrelsearvoden	32 349	72 382
Upplupna sociala avgifter	10 164	22 742
Upplupna räntekostnader	51 164	16 092
Upplupet revisionsarvode	18 000	25 000
Övriga upplupna kostnader	627	50 608
Förutbetalda avgifter och hyror	344 839	240 835
	457 143	427 659

Underskrifter

Hägersten

13/5 2014



Ylva Marfelt



Fredrik Ehrlund



Mette Wallin



Magdalena Krzeszowiec



Peter Coulianos

Min revisionsberättelse har lämnats Stockholm

13/5 2014



Per Gustafsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tivolit 2, org. nr 769617-5848

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tivolit 2 för år 2013.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Tivolit 2s finansiella ställning per den 31 december 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Tivolit 2 för år 2013.

Styrelsens ansvar

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 revisionssed 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.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 13 maj 2014



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor