

Brf Tivolit 2
Cirkusvägen 6
126 31 HÄGERSTEN

Årsredovisning

för

Brf Tivolit 2

769617-5848

Räkenskapsåret

2010-09-01 – 2011-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	7
Noter	8
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Tivolit 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-09-01 – 2011-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Föreningen har totalt 114 lägenheter. Per datum 2011-12-31 har föreningen upplåtit 87 stycken bostadslägenheter med bostadsrätt och 27 stycken bostadslägenheter med hyresrätt. Föreningen hade även 20 stycken lokaler och 14 stycken parkeringsplatser upplåtna med hyresrätt.

Föreningens adress är Cirkusvägen 6, 126 31, Hägersten.

Styrelsen

Under räkenskapsåret höll styrelsen 24 stycken styrelsemöten. Styrelsens sammansättning har under året sett ut enligt följande:

Sebastian Sjödin	Ordförande (100901 111231)
Ahmet Nikovic	Kassör (100901 110831)
Rebecka Neuman Svensson	Kassör (110901 111015)
Christer Tamm	Kassör (111214 111231)
Christer Tamm	Sekreterare (100901 111214)
Mahsa Fathi Sjöberg	Sekreterare (111214 111231)
Tuula Andersson	Ledamot (100901 111130)
Magdalena Krzeszowiec	Ledamot (100901 111231)
Mahsa Fathi Sjöberg	Ledamot (110228 111214)
Mette Wallin	Ledamot (111130 111231)
Olof Lundström	Ledamot (111130 111231)
Julia Ågren Brolin	Suppleant (110228 111130)
Matti Huttunen	Suppleant (100901 111130)

Överlåtelse

27 överlåtelse har skett under perioden, 24 gällde tvårummare, 2 gällde trerummare och en gällde en fyrrummare. Snittpriset var 1.630.000 kr för en tvårummare och 1.623.000 för en trerummare. Fyrrummararen såldes för 2.350.000 kr.

Förvaltning och avtal under perioden

Teknisk förvaltning	Hansson & Hööglund
Ekonomisk förvaltning	Brolin Ombildning & Förvaltning
Trädgårdsskötsel	Stickans Trädgårdsservice
Trapphusstädning	Pousette Städservice / Kixon
Försäkring	Trygg-Hansa
El och fjärrvärme	Fortum

P

Hushållssopor	Stockholms Stad, Trafikkontoret
Grovsopor	Hellstens
Kabel-TV och Bredband	Comhem och Stokabs stadsnät
Bank	Nordea / SEB
Vatten	Stockholm Vatten
Lås	Bysmeden Lås AB

Viktiga händelser under perioden

Tre stämmor har ägt rum; två extra föreningsstämmor och en ordinarie föreningsstämma. Den första extrastämman hölls den 24 november 2010. Vid denna stämma togs beslut att förlänga räkenskapsåret så att perioden 2010-09-01 2011-08-31 utökas fyra månader till att ha sitt slut 2011-12-31, samt att därefter övergå till räkenskapsår baserat på kalenderår. Då detta var en stadgeändring togs detta beslut upp på efterkommande stämma. Vid denna stämma beslutades även att upprätta en grovtvättstuga på Cirkusvägen 10. Grovtvättstugan färdigställdes och togs i drift under våren 2011.

Föreningens första ordinarie föreningsstämma ägde rum den 28 februari 2011. Vid denna stämma presenterades den första årsredovisningen där stämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att överskjuta vinst till efterkommande år. Andra viktiga beslut som togs vid denna stämma var att återigen godkänna ändring av räkenskapsår till att vara per kalenderår samt då även förlängt räkenskapsår för 2010 - 2011.

Den andra extrastämman hölls den 30 november 2011. De beslut som togs på denna stämma var att hålla portdörrarna låsta dygnet runt (styrelsen ska komma med förslag på hur detta löses till nästa stämma), undersökning av möjligheten att avtala fram en prisvärd bredbandslösning, samt upprättning av arbetsgrupper för områdena ekonomi, miljö och trädgård.

Andra relevanta händelser under perioden:

- Byte av lås-cylindrar i hela fastigheten.
- Ansökan om marklov för breddning av parkeringsplatsområdet för att få till bredare parkeringsplatser och utöka antalet befintliga platser till 16.
- Klinkersläggning utanför tvättstugorna för att få bort behovet av dyra mattor.
- Renovering av torkrummet på Tivolivägen 1.
- Städ dag och gårdsfest under våren och sommaren 2011.
- Byte av städfirma till Kixon från 1 juni 2011.
- Byte av bank för rörligt lån till SEB.
- Offertinsamling för byte av ekonomisk förvaltare.
- Lägenhetsrenovering och försäljning av tomma lägenheter som gjort det möjligt att amortera det rörliga lånet med 17 miljoner kronor.
- Brytskyddsförstärkning av dörren till grovsoprummet.
- Diverse juridiska ärenden.
- Påbörjat undersökning av fönsterbyte.

P

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	130 535
årets förlust	-1 187 503
	-1 056 968

behandlas så att

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes
i ny räkning överföres

129 180
-1 186 148
-1 056 968

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

P

Resultaträkning	Not	2010-09-01 -2011-12-31 (16 mån)	2010-01-01 -2010-08-31 (8 mån)
Rörelsens intäkter			
Rörelsens intäkter	1	6 350 917	1 163 111
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel	2	-606 987	-126 158
Reparationer	3	-132 449	-5 694
Underhåll	4	-306 788	-8 362
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-2 434 400	-219 325
Övriga driftskostnader	6	-634 908	-125 207
Fastighetsskatt	7	-215 754	-37 797
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-1 002 234	-159 104
Styrelsekostnader		-293 827	-15 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-216 049	-26 188
		-5 843 395	-722 834
Rörelseresultat		507 522	440 277
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	3 817	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 698 842	-278 243
		-1 695 025	-278 243
Resultat efter finansiella poster		-1 187 503	162 034
Resultat före skatt		-1 187 503	162 034
Årets resultat		-1 187 503	162 034



Balansräkning

Not

2011-12-31

2010-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	12	107 232 217	107 375 812
Fastighetsförbättringar	13	1 103 156	0
Pågående om- och tillbyggnad	14	0	105 289
Inventarier, verktyg och installationer	15	129 538	0
		108 464 911	107 481 101

Summa anläggningstillgångar

108 464 911 **107 481 101**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		176 136	217 911
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		188 033	181 345
		364 169	399 256

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

16 1 023 793 2 839 584
1 387 961 **3 238 840**

SUMMA TILLGÅNGAR

109 852 872 **110 719 941**

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		64 092 883	54 187 200
Upplåtelseavgifter		7 401 485	0
Föreningens reparationsfond		31 499	31 499
		71 525 867	54 218 699
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		130 535	-31 499
Årets resultat		-1 187 503	162 034
		-1 056 967	130 535
Summa eget kapital		70 468 900	54 349 234
Avsättningar			
Renoveringsfond förvärv	18	1 000 000	1 000 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	37 000 000	54 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		434 782	359 920
Skatteskulder	20	164 520	0
Övriga kortfristiga skulder	21	120 041	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	664 630	1 010 786
Summa kortfristiga skulder		1 383 973	1 370 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		109 852 872	110 719 941
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		58 000 000	58 000 000
		58 000 000	58 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

p

Tilläggsupplysningar

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader: Avskrivning görs med 1 % årligen på ett avskrivningsunderlag som är beräknat på ett restvärde om 90 % av anskaffningsvärdet/bokfört värde.

Fastighetsförbättringar: Avskrivning görs med 5 % per år.

Inventarier: Avskrivning görs med 10 % per år.

Avsättning till yttre fond görs med 20 kr per kvm.

Noter

Not 1 Rörelseintäkter

	2010-09-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-08-31
Rörelseintäkter		
Årsavgifter	3 809 042	229 682
Bortfall årsavgift	-6 962	0
Hyror bostäder	2 268 244	914 720
Hyror p-platser	60 789	11 019
Hyror förråd	200 965	0
Hysesbortfall bostäder	-26 923	-8 075
Hysesbortfall p-plats	-11 250	-750
Hysesbortfall förråd	-5 772	0
Hyra lokaler	0	10 978
Intäkt överlåt/pantsättn	39 470	0
Debiterad indrivning	3 440	0
Försäkringsersättningar	782	0
Öresutjämning	52	3
Övriga intäkter	19 041	5 534
	6 350 918	1 163 111

Not 2 Fastighetsskötsel

	2010-09-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-08-31
Fastighetsskötsel, entreprenad	71 909	30 096
Fastighetsskötsel enligt beställning	203 774	5 924
Fastighetsskötsel gård entreprenad	22 500	0
Fastighetssk gård enligt beställning	22 213	32 875
Städning entreprenad	144 984	20 459
Städning enligt beställning	18 775	0
Mattor	16 744	0
OVK	9 455	0
Störningsjour och larm	8 137	0
Parkeringskostnader	7 266	0
Gård	10 179	5 156
Serviceavtal	64 502	30 758
Förbrukningsmateriel	6 549	889
	606 987	126 157

P

Not 3 Reparationer

	2010-09-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-08-31
Byggnad	12 500	0
Hyseslägenheter	1 856	0
Gemensamma utrymmen	12 055	0
Installationer	1 399	0
Lås	31 203	5 694
VVS	7 068	0
Elinstallationer	11 927	0
Fönster	10 097	0
Gård	44 344	0
	132 449	5 694

Not 4 Underhåll

	2010-09-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-08-31
Byggnad	227 529	0
Hyseslägenhet	1 548	0
Lås	0	8 362
Tvättstuga	11 148	0
Gård	66 562	0
	306 787	8 362

Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2010-09-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-08-31
Elkostnad	170 533	29 428
Värmekostnader	1 701 628	123 131
Vattenkostnader	248 604	41 926
Sophämtning	43 967	24 840
Grovsopor	118 429	0
Snöröjning	151 239	0
	2 434 400	219 325

Not 6 Övriga driftskostnader

	2010-09-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-08-31
Fastighetsförsäkring	211 971	17 607
Tomträttsavgäld	378 459	107 257
Kabel-TV	44 478	343
	634 908	125 207

P

Not 7 Fastighetsskatt

	2010-09-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-08-31
Fastighetsskatt	215 754	37 797
	215 754	37 797

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2010-09-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-08-31
Revisionsarvoden-extern	18 125	15 000
Medlems-/styrelsemöten	13 400	0
Datakommunikation	71 244	0
Arvode förvaltningsavtal	156 753	53 125
Administration	53 626	14 975
Korttidsinventarier	40 908	20 881
Föreningsavgifter	7 961	0
Konsultkostnader	618 668	55 123
Vattenkostnad för vidarebitering	21 548	0
	1 002 233	159 104

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2010-09-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-08-31
Avskrivning byggnader	143 595	26 188
Avskrivning förbättringar	58 061	0
Avskrivning inventarier	14 393	0
	216 049	26 188

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010-09-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-08-31
Ränteintäkt kortfristig placering	1 850	0
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	1 589	0
Skatteränta - ej skattepliktig	379	0
	3 818	0

P

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010-09-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-08-31
Låneräntor långfristiga	1 712 968	278 243
Räntekostnad kortfristiga skulder	1 553	0
Räntebidrag	-15 679	0
	1 698 842	278 243

Not 12 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-08-31
Ingående anskaffningsvärden	107 402 000	0
Inköp	0	107 402 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 402 000	107 402 000
Ingående avskrivningar	-26 188	0
Årets avskrivningar	-143 595	-26 188
Utgående ackumulerade avskrivningar	-169 783	-26 188
Utgående redovisat värde	107 232 217	107 375 812
Taxeringsvärden byggnader	50 116 000	50 116 000
Taxeringsvärden mark	36 363 000	36 363 000
	86 479 000	86 479 000

Not 13 Fastighetsförbättringar

	2011-12-31	2010-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	1 161 217	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 161 217	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-58 061	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 061	0
Utgående redovisat värde	1 103 156	0

Not 14 Pågående om- och tillbyggnad

	2011-12-31	2010-08-31
Pågående om- och tillbyggnad	0	105 289
	0	105 289

P

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2011-12-31	2010-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	143 931	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 931	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-14 393	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 393	0
Utgående redovisat värde	129 538	0

Not 16 Kassa och bank

	2011-12-31	2010-08-31
Handkassa	4 274	-3 028
Nordea 4097 13 00905	250 400	2 842 612
Nordea 4178 17 00164	401 850	0
SHB 6514 559 292 198	367 269	0
	1 023 793	2 839 584

Not 17 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	54 187 200	0	31 499	-31 499	162 034
Årets tillskjutna medel	9 905 683	7 401 485			
Disposition av föregående års resultat:				162 034	-162 034
Årets resultat					-1 187 503
Belopp vid årets utgång	64 092 883	7 401 485	31 499	130 535	-1 187 503

Not 18 Övriga avsättningar

	2011-12-31	2010-08-31
Renoveringsfond förvärv	-1 000 000	-1 000 000
	-1 000 000	-1 000 000

Handwritten mark

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2011-12-31	Lånebelopp 2010-08-31
Nordea 3978 85 52951		0	29 000 000
Nordea 3978 85 52986	3,47	12 500 000	12 500 000
Nordea 3978 85 52978	2,75	12 500 000	12 500 000
SEB 5370791949	3,75	12 000 000	0
		37 000 000	54 000 000

Not 20 Skatteskulder

	2011-12-31	2010-08-31
Skatteskulder	-164 520	0
	-164 520	0

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

	2011-12-31	2010-08-31
Övriga kortfrist skulder	-8 000	0
Betald källskatt	-54 890	0
Avräkning sociala avgifter	-57 151	0
	-120 041	0

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

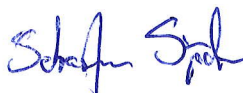
	2011-12-31	2010-08-31
Övriga upplupna kostnader	-291 909	-402 517
Upplupna räntekostnader	-26 645	-278 243
Upplupna arvoden	-53 489	-11 400
Uppl lagst sociala avg	-15 187	-3 600
Förutbetalda avgifter och hyror	-277 500	-315 026
Restbelopp avg och hyror	100	0
	-664 630	-1 010 786

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm den 6 juli 2012



Christer Tamm



Sebastian Sjödin



Mette Wallin



Olof Lundström



Magdalena Krzeszowiec



Mahsa Fathi Sjöberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 juli 2012



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tivolit 2 för räkenskapsåret 2010-09-01– 2011-12-31.

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 och verkställande direktörens 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 föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 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 samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tivolit 2 för räkenskapsåret 2010-09-01– 2011-12-31.

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 behandling beträffande föreningens 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 behandling beträffande föreningens 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 bostadsrättslagen, 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.

Anmärkning

Bostadsrättsföreningen har vid upprepade tillfällen varit i dröjsmål med betalning av avdragen skatt och sociala avgifter. Förfarandet har inte orsakat skada för föreningen annat än dröjsmålsräntor och har därmed inte påverkat mitt uttalande ovan om ansvarsfrihet.

Stockholm den 16/7 2012

KPMG AB


Per Gustafsson
Auktoriserad revisor