

Årsredovisning

Brf Tivolit 2

769617-5848

Styrelsen för Brf Tivolit 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 12
- Underskrifter	12

DR
GM MB
FORS
P

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRf Tivolit 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

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 fastighet

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. 2026-07-01.

Fastighetens taxeringsvärde var vid årets utgång 103 060 000 kr varav markvärdet motsvarar 45 321 000 kr och byggnadsvärdet 57 739 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB svarar för den ekonomiska förvaltningen.
Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB svarar för fastighetsskötseln.
Retro Fastighetsförvaltning AB anlitas för trädgårdsskötsel och snöröjning.
Dashing Clean har utfört städningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2016-06-13 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ylva Marfelt	Ordförande	
Claes Thorselius	Ledamot	Avgått december 2016
Daniel Ramström	Ledamot	
Magdalena Krzeszowiec	Ledamot	
Joel Friberg	Ledamot	
Malin Berglund	Ledamot	
Niklas Persson	Ledamot	
Malin Wallgren	Suppleant	Avgått augusti 2016

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

DR HP
JM
JF MB
OAS

Revisorer

Per Gustafsson
KPMG AB

Ordinarie

Valberedning

Christer Tamm
Oskar Wolontis

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-05-17.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har totalt 114 bostadslägenheter. Per den 31/12 - 2016 var 94 stycken upplåtna med bostadsrätt och 18 bostadslägenheter med hyresrätt. 2 lägenheter är tomma, i väntan på försäljning.

Föreningen har 124 (fg år 115) medlemmar fördelade på 94 lägenheter. Under året har 12 medlemmar lämnat föreningen och 21 medlemmar har tillkommit.

FLERÅRSÖVERSIKT

<u>År</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning, tkr	4970	4974	4879	4835	4647
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1320	-1757	-1381	-73	-1528
Soliditet%	69	64	62	62	61
<hr/>					
Eget kapital, tkr	77874	71625	70899	70487	70560
Taxeringsvärde, tkr	103060	94200	94200	94200	86479
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	5456	6158	6715	6765	6805
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	32,14	39,69	43,28	43,61	47,78
Genomsnittlig skuldränta %	1,44	2,09	2,79	2,90	3,02
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm	21	21	21	21	21
lanspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm	0	0	0	0	0
Antal överlåtelse/ upplåtelse	13	13	14	12	12
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	54062	46449	38745	33875	31707
Yta bostadsrättslägenheter	5106	4951			
Yta hyresrättslägenheter	966	1121			

DR
JMB
OK

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	77 389 868	545 159	-4 552 755	-1 757 404	71 624 868
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-1 757 404	1 757 404	0
Förändring av fond yttre underhåll		128 160	-128 160		0
Förändring medlemsinsatser	7 570 000				7 570 000
Årets resultat				-1 320 426	-1 320 426
Belopp vid årets utgång	84 959 868	673 319	-6 438 319	-1 320 426	77 874 442

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-6 438 319
Årets resultat	-1 320 426
<i>Summa</i>	<i>-7 758 745</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	128 160
Balanseras i ny räkning	-7 886 905
<i>Summa</i>	<i>-7 758 745</i>

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

DR

km MB
JF
OK
P

RESULTATRÄKNING

1

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	4 970 261	4 974 120
Övriga rörelseintäkter		3 946	11 321
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 974 207	4 985 441
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-4 066 390	-4 178 128
Personalkostnader	8	-123 896	-149 118
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 597 468	-1 597 468
Summa rörelsekostnader		-5 787 754	-5 924 714
Rörelseresultat		-813 547	-939 273
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		815	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-507 695	-818 131
Summa finansiella poster		-506 880	-818 131
Resultat efter finansiella poster		-1 320 427	-1 757 404
Resultat före skatt		-1 320 427	-1 757 404
Årets resultat		-1 320 427	-1 757 404

DR
ym P
MB
JF OK
P

BALANSRÄKNING

1

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	102 756 381	104 164 002
Inventarier, verktyg och installationer	10	57 577	71 969
Fastighetsförbättringar	11, 12	5 039 079	5 214 534
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>107 853 037</i>	<i>109 450 505</i>
Summa anläggningstillgångar		107 853 037	109 450 505
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	13	18 241	35 679
Övriga fordringar		511 798	151 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	270 402	226 535
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>800 441</i>	<i>413 707</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 549 622	1 348 665
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>4 549 622</i>	<i>1 348 665</i>
Summa omsättningstillgångar		5 350 063	1 762 372
SUMMA TILLGÅNGAR		113 203 100	111 212 877

DR
gm MB P
JF MK
P

		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		68 198 045	66 191 807
Upplåtelseavgifter		16 761 823	11 198 061
Fond för yttre underhåll		673 319	545 159
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>85 633 187</i>	<i>77 935 027</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 438 319	-4 552 755
Årets resultat		-1 320 426	-1 757 404
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-7 758 745</i>	<i>-6 310 159</i>
Summa eget kapital		77 874 442	71 624 868
Avsättningar			
Övriga avsättningar		1 000 000	1 000 000
Summa avsättningar		1 000 000	1 000 000
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	32 822 535	37 164 210
Summa långfristiga skulder		32 822 535	37 164 210
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	15	305 000	224 996
Förskott från medlemmar		9 176	12 848
Leverantörsskulder		399 388	367 554
Skatteskulder		308 854	304 440
Övriga skulder		-	15 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	483 705	498 262
Summa kortfristiga skulder		1 506 123	1 423 799
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 203 100	111 212 877

gm DR
DF MB P
P/S
P

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	1,31	76

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter, bostäder	3 360 979	3 300 322
Hysesinstäkter, bostäder	1 329 453	1 462 974
Hysesintäkter, lokaler	229 419	161 209
Hysesintäkter, p-platser	50 400	49 588
Öres- och kronutjämnning	10	28
	4 970 261	4 974 121

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2016	2015
Gemensamma utrymmen	570 111	368 138
Installationer	14 713	43 936
Markytor	10 159	14 515
Garage- och p-platser	4 135	3 500
Fasader, balkonger	5 625	40 278
	604 743	470 367

Not 4 Planerat underhåll

	2016	2015
Tvättstuga	33 859	-
Markarbeten entréer	-	421 888
Målning	-	84 688
Tak	408 332	-
Fönster	115 500	-
	557 691	506 576

gm DR
MB
DF
MS
P

Not 5	Driftkostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel	123 752	123 752
	Trädgårdsskötsel inkl snöröjning	183 750	183 360
	Städning	126 787	135 798
	Störningsjouren	13 786	7 888
	Fastighetsel	114 675	100 778
	Fjärrvärme	1 151 314	1 075 499
	Vatten och avlopp	236 929	206 009
	Avfallshantering	162 740	138 937
	Fastighetsförsäkring	135 350	122 856
	Tomträttsavgäld	436 300	436 300
	Hyressättningsavgift	10 155	17 749
	Kabel-TV	28 920	28 900
	Bredband	62 842	50 872
	Försäkringsersättning	-342 064	-
		2 445 236	2 628 698

Not 6	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2016	2015
	Fastighetsskatt	10 600	12 000
	Fastighetsavgift	144 552	141 702
		155 152	153 702

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2016	2015
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 801	1 927
	Hyresförlust	58 211	122 987
	Kontorsmaterial	3 037	5 463
	Telefon och post	8 697	9 382
	Datakommunikation	738	762
	Revisionsarvode	16 601	16 690
	Föreningsstämma, möten och aktiviteter	-	1 465
	Ekonomisk förvaltning	137 757	135 382
	Avgifter till bolagsverket	1 800	1 800
	Övriga administrationskostnader	1 000	1 000
	Tidningar och facklitteratur	470	470
	Föreningsavgifter	-2 281	12 181
	Bankkostnader	4 798	3 229
	Advokatkostnader	60 773	56 530
	Övriga externa tjänster	9 166	49 516
		303 568	418 784

DR #
ym MB JF
AS
p

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvoden	93 130	114 190
	Sociala avgifter	27 766	34 928
	Utbildning	3 000	-
		123 896	149 118

Not 9	Byggnader	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	107 402 000	107 402 000
	Utgående anskaffningsvärden	107 402 000	107 402 000
	Ingående avskrivningar	-3 237 998	-1 830 377
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 407 621	-1 407 621
	Utgående avskrivningar	-4 645 619	-3 237 998
	Redovisat värde	102 756 381	104 164 002
	Taxeringsvärden	103 060 000	94 200 000

Not 10	Inventarier	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	143 931	143 931
	Utgående anskaffningsvärden	143 931	143 931
	Ingående avskrivningar	-71 962	-57 570
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-14 392	-14 392
	Utgående avskrivningar	-86 354	-71 962
	Redovisat värde	57 577	71 969

Not 11	Fönsterbyte	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 695 803	4 695 803
	Utgående anskaffningsvärden	4 695 803	4 695 803
	Ingående avskrivningar	-352 185	-234 790
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-117 395	-117 395
	Utgående avskrivningar	-469 580	-352 185
	Redovisat värde	4 226 223	4 343 618

DR
YM
JF MB HP
OK

Not 12	Fastighetsförbättringar	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 161 217	1 161 217
	Utgående anskaffningsvärden	1 161 217	1 161 217
	Ingående avskrivningar	-290 301	-232 241
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-58 060	-58 060
	Utgående avskrivningar	-348 361	-290 301
	Redovisat värde	812 856	870 916

Not 13	Kundfordringar	2016-12-31	2015-12-31
	Hyses- och avgiftsfordringar	18 241	35 429
	Kundfordringar	-	250
		18 241	35 679

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Trygg Hansa, fastighetsförsäkring	58 755	53 093
	Fastighetsägarna	3 875	3 500
	Com Hem	7 349	7 230
	Stokab	12 718	12 718
	ABJ Boförvaltning AB	37 388	36 169
	Störningsjouren	12 287	4 750
	Stockholm Stad, Tomträttsavgäld	109 075	109 075
	Ownit Broadband AB	23 940	-
	Hansson & Hööglund	5 015	-
		270 402	226 535

Not 15	Fastighetslån	2016-12-31	2015-12-31
	Stadshypotek, ränta 1,17%, villkorsändras 2018-12-01	8 440 035	8 620 035
	Stadshypotek, ränta 1,56%, villkorsändras 2020-03-30	12 187 500	12 312 500
	Stadshypotek, ränta 1,52%, slutamorterades 2016-12-01	-	3 956 671
	Stadshypotek, ränta 1,29%, villkorsändras 2019-03-30	12 500 000	12 500 000
	Avgår, kortfristig del av fastighetslån	-305 000	-224 996
		32 822 535	37 164 210

DR
gm
MB
JP
P

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Upplupna styrelsearvoden	24 346	21 845
	Upplupna sociala avgifter	7 337	6 485
	Upplupna räntekostnader	58 836	67 153
	Upplupet revisionsarvode	20 000	20 000
	Övriga upplupna kostnader	639	641
	Förutbetalda avgifter och hyror	372 547	382 138
		483 705	498 262

Not 17	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckning	58 000 000	58 000 000
		58 000 000	58 000 000
	Summa ställda säkerheter	58 000 000	58 000 000

UNDERSKRIFTER

Hägersten 22,3 - 2017


Ylva Marfelt



Magdalena Krzeszowiec

Daniel Ramström





Joel Friberg

Nicklas Persson






Malin Berglund

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 maj 2017

KPMG AB



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor