

Årsredovisning

Brf Tivolit 2

769617-5848

Styrelsen för Brf Tivolit 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

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

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Tilläggsupplysningar	9 - 13
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Tivolit 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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. 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.

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.

Föreningsfrågor

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har totalt 114 bostadslägenheter. Per den 31/12 - 2015 var 92 (91) stycken upplåtna med bostadsrätt och 22 (23) bostadslägenheter med hyresrätt.

Föreningen har 115 (120) medlemmar fördelade på 91 lägenheter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2015-05-28 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ylva Marfelt	Ordförande	
Claes Thorselius	Ledamot	
Anna Back	Ledamot	Avgått 2015-11-01
Magdalena Krzeszowiec	Ledamot	
Sally Strömberg	Ledamot	Avgått 2015-11-01
Malin Berglund	Ledamot	
Lennart Söderman	Ledamot	
Karl-Erik Illerstål	Suppleant	
Malin Wallgren	Suppleant	
Emelie Pettersson	Suppleant	Avgått 2015-11-01

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda möten.

En extrastämma har hållits den 16 september 2015, för att besluta om nya stadgar för andra gången. De nya stadgarna har inte blivit registrerade hos Bolagsverket under 2015, men kommer att bli det våren 2016.

Revisorer

Per Gustafsson	Ordinarie
KPMG AB	

Valberedning

Christer Tamm
Irène Andersson

Föreningens stadgar

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Historiska nyckeltal

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

<u>Förbrukning</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Elkostnad kr/kvm UBA	17	17	19	15
Vattenkostnad kr/kvm UBA	34	37	37	28
Värmekostnad kr/kvm UBA	177	181	194	198
Sophantering kr/kvm UBA	23	21	18	17

Föreningens kommande ekonomiska situation

Ändring av redovisningsprincip avseende avskrivningar på byggnader gjordes 2014. Avskrivning av byggnad har tidigare skett enligt en progressiv avskrivningsplan. Redovisningen har ändrats så att avskrivningen fortsättningsvis görs linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde minskat med tidigare avskrivningar och oförändrad nyttjandeperiod.

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar kommer inte årsavgifterna att behöva höjas för att täcka avskrivningarna på föreningens hus utan det är mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet.

Föreningen hade vid årets slut 22 st hyresrätter kvar med en sammanlagd bostadsyta om 1 121 kvm. Dessa kan i framtiden upplåtas som bostadsrätter och därmed tillföra föreningen likvida medel.

Föreningens underhåll

Utfört underhåll

Värmesystem

Fönster

OVK-besiktning

Markarbeten entréer

År Åtgärd

2015 Filtrering varmvatten

2012/2013 Byte

2014

2015

BEHANDLING AV ANSAMLAD FÖRLUST

Medel att behandla:

Ansamlad förlust	-4 552 755
Årets resultat	-1 757 404
<i>Summa</i>	<i>-6 310 159</i>

Förslag till behandling:

Avsättning till fond för yttre underhåll	128 160
Balanseras i ny räkning	-6 438 319
<i>Summa</i>	<i>-6 310 159</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	4 974 120	4 879 402
Övriga rörelseintäkter		11 321	4 944
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 985 441	4 884 346
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-4 178 128	-3 352 468
Personalkostnader	8	-149 118	-176 677
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 597 468	-1 597 468
Summa rörelsekostnader		-5 924 714	-5 126 613
Rörelseresultat		-939 273	-242 267
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	4 266
Räntekostnader och liknande resultatposter		-818 131	-1 143 266
Summa finansiella poster		-818 131	-1 139 000
Resultat efter finansiella poster		-1 757 404	-1 381 267
Resultat före skatt		-1 757 404	-1 381 267
Årets resultat		-1 757 404	-1 381 267

BALANSRÄKNING

1

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	104 164 002	105 571 623
Inventarier, verktyg och installationer	10	71 969	86 361
Fastighetsförbättringar	11, 12	5 214 534	5 389 989
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>109 450 505</i>	<i>111 047 973</i>
Summa anläggningstillgångar		109 450 505	111 047 973
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	13	35 679	114 346
Övriga fordringar		151 493	150 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	226 535	112 200
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>413 707</i>	<i>377 538</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 348 665	2 496 273
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 348 665</i>	<i>2 496 273</i>
Summa omsättningstillgångar		1 762 372	2 873 811
SUMMA TILLGÅNGAR		111 212 877	113 921 784

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		66 191 807	65 502 671
Upplåtelseavgifter		11 198 061	9 403 697
Fond för yttre underhåll		545 159	416 999
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>77 935 027</i>	<i>75 323 367</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 552 755	-3 043 328
Årets resultat		-1 757 404	-1 381 267
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-6 310 159</i>	<i>-4 424 595</i>
Summa eget kapital		71 624 868	70 898 772
Avsättningar			
Övriga avsättningar		1 000 000	1 000 000
Summa avsättningar		1 000 000	1 000 000
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	37 164 210	40 369 207
Summa långfristiga skulder		37 164 210	40 369 207
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	16	224 996	404 984
Förskott från medlemmar		12 848	12 847
Leverantörsskulder		367 554	459 795
Skatteskulder		304 440	300 678
Övriga skulder		15 699	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	498 262	475 501
Summa kortfristiga skulder		1 423 799	1 653 805
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 212 877	113 921 784
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		58 000 000	58 000 000
Summa ställda säkerheter		58 000 000	58 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	1,31	76

Not 2 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter, bostäder	3 300 322	3 287 994
Hysesintäkter, bostäder	1 462 974	1 482 744
Hysesintäkter, lokaler	161 209	57 878
Hysesintäkter, p-platser	49 588	50 833
Öres- och kronutjämning	28	-47
	4 974 121	4 879 402

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2015	2014
Gemensamma utrymmen	368 138	162 520
Installationer	43 936	43 130
Markytor	14 515	925
Garage- och p-platser	3 500	9 931
Övrigt	-	24 923
Fasader, balkonger	40 278	-
	470 367	241 429

Not 4 Planerat underhåll

	2015	2014
OVK-besiktning	-	130 590
Markarbeten entréer	421 888	-
Målning	84 688	-
	506 576	130 590

Not 5	Driftkostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel	123 752	123 752
	Trädgårdsskötsel inkl snöröjning	183 360	175 170
	Städning	135 798	107 534
	Störningsjouren	7 888	950
	Jourutryckningar	–	9 123
	Fastighetsel	100 778	100 590
	Fjärrvärme	1 075 499	1 097 434
	Vatten och avlopp	206 009	221 826
	Avfallshantering	138 937	124 635
	Fastighetsförsäkring	122 856	111 660
	Tomträttsavgäld	436 300	436 300
	Hyressättningsavgift	17 749	7 000
	Kabel-TV	28 900	28 936
	Bredband	50 872	50 872
		2 628 698	2 595 782

Not 6	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2015	2014
	Fastighetsskatt	12 000	12 000
	Fastighetsavgift	141 702	138 738
		153 702	150 738

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2015	2014
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 927	26 721
	Hyresförlust	122 987	–
	Kontorsmaterial	5 463	237
	Telefon och post	9 382	11 095
	Datakommunikation	762	5 314
	Revisionsarvode	16 690	17 720
	Föreningsstämma, möten och aktiviteter	1 465	860
	Ekonomisk förvaltning	135 382	126 970
	Avgifter till bolagsverket	1 800	900
	Övriga administrationskostnader	1 000	500
	Tidningar och facklitteratur	470	470
	Föreningsavgifter	12 181	4 950
	Bankkostnader	3 229	4 192
	Advokatkostnader	56 530	11 200
	Övriga externa tjänster	49 516	22 800
		418 784	233 929

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2015	2014
	Styrelsearvoden	114 190	131 691
	Sociala avgifter	34 928	38 986
	Utbildning	–	6 000
		149 118	176 677

Not 9	Byggnader	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	107 402 000	107 402 000
	Utgående anskaffningsvärden	107 402 000	107 402 000
	Ingående avskrivningar	-1 830 377	-422 756
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 407 621	-1 407 621
	Utgående avskrivningar	-3 237 998	-1 830 377
	Redovisat värde	104 164 002	105 571 623
	Taxeringsvärden	94 200 000	94 200 000

Not 10	Inventarier	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	143 931	143 931
	Utgående anskaffningsvärden	143 931	143 931
	Ingående avskrivningar	-57 570	-43 178
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-14 392	-14 392
	Utgående avskrivningar	-71 962	-57 570
	Redovisat värde	71 969	86 361

Not 11	Fönsterbyte	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 695 803	4 695 803
	Utgående anskaffningsvärden	4 695 803	4 695 803
	Ingående avskrivningar	-234 790	-117 395
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-117 395	-117 395
	Utgående avskrivningar	-352 185	-234 790
	Redovisat värde	4 343 618	4 461 013

Not 12	Fastighetsförbättringar	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 161 217	1 161 217
	Utgående anskaffningsvärden	1 161 217	1 161 217
	Ingående avskrivningar	-232 241	-174 181
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-58 060	-58 060
	Utgående avskrivningar	-290 301	-232 241
	Redovisat värde	870 916	928 976

Not 13	Kundfordringar	2015-12-31	2014-12-31
	Hyses- och avgiftsfordringar	35 429	85 015
	Kundfordringar	250	29 331
		35 679	114 346

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Trygg Hansa, fastighetsförsäkring	53 093	48 526
	Fastighetsägarna	3 500	3 500
	Com Hem	7 230	7 225
	Stokab	12 718	12 718
	ABJ Boförvaltning AB	36 169	35 481
	Störningsjouren	4 750	4 750
	Stockholm Stad, Tomträttsavgäld	109 075	-
		226 535	112 200

Not 15	Förändringar i eget kapital					
	Insatskapital	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	65 502 671	9 403 697	416 999	-3 043 328	-1 381 267
	<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
	Balanseras i ny räkning			-1 381 267	1 381 267	
	Förändr fond yttre underhåll		128 160	-128 160		
	Förändring upplåtelseavg		1 794 364			
	Ökning insatskapital	689 136				
	Årets resultat				-1 757 404	
	Belopp vid årets utgång	66 191 807	11 198 061	545 159	-4 552 755	-1 757 404

Not 16	Fastighetslån	2015-12-31	2014-12-31
	Nordea Hypotek, ränta 3,47%, nytt lån hos Stadshypotek	0	12 500 000
	Stadshypotek, ränta 1,17%, villkorsändras 2018-12-01	8 620 035	11 840 024
	Stadshypotek, ränta 1,56%, villkorsändras 2020-03-30	12 312 500	12 437 500
	Stadshypotek, ränta 1,52%, villkorsändras 2016-12-01	3 956 671	3 996 667
	Stadshypotek, ränta 1,29%, villkorsändras 2019-03-30	12 500 000	0
	Avgår, kortfristig del av fastighetslån	-224 996	-404 984
		37 164 210	40 369 207

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Upplupna styrelsearvoden	21 845	27 017
	Upplupna sociala avgifter	6 485	7 746
	Upplupna räntekostnader	67 153	43 738
	Upplupet revisionsarvode	20 000	18 000
	Övriga upplupna kostnader	641	639
	Förutbetalda avgifter och hyror	382 138	378 361
		498 262	475 501

UNDERSKRIFTER

Hägersten den 26/5/2016

Ylva Marfelt

Magdalena Krzeszowiec

(Lennart Söderman)

Malin Wallgren
söm suppleant

Claes Thorselius

Malin Berglund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-27

KPMG AB

Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tivolit 2 för år 2015.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Tivolit 2 för år 2015.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 27/5 2016

KPMG AB



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor