

# Årsredovisning

---

*Brf Tivolit 2*

769617-5848

Styrelsen för Brf Tivolit 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 12
- Underskrifter	12

*[Handwritten signatures and initials]*  
S.A.  
DR  
MB  
JS

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Tivolit 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

## 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 2018-05-24 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Joel Friberg	Ordförande
Daniel Ramström	Ledamot
Magdalena Krzeszowiec	Ledamot
Malin Berglund	Ledamot
Sara Andegiorgis	Ledamot
Karl-Erik Illerstål	Ledamot
Jörgen Sundberg	Ledamot
Kristoffer Olsson	Suppleant

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

Revisorer

Per Gustafsson  
KPMG AB

Ordinarie

Valberedning

Mikael Engström

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 - 2018 var 96 stycken upplåtna med bostadsrätt och 18 bostadslägenheter med hyresrätt.

Föreningen har 130 (fg år 126) medlemmar fördelade på 96 lägenheter. Under året har 19 medlemmar lämnat föreningen och 23 medlemmar har tillkommit.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

Historiska nyckeltal

<u>År</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning, tkr	5 082	4 963	4 970	4 974	4 879	4 835
Resultat efter finansiella poster, tkr	-8 453	-1 320	-1 320	-1 757	-1 381	-73
Soliditet %	68	69	69	64	62	62
Eget kapital, tkr	73 467	81 919	77 874	71 625	70 899	70 487
Taxeringsvärde, tkr	103 060	103 060	103 060	94 200	94 200	94 200
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	5 193	5 406	5 456	6 158	6 715	6 765
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	30,6	31,85	32,14	39,69	43,28	43,61
Genomsnittlig skuldränta %	1,37	1,36	1,44	2,09	2,79	2,90
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm	21	21	21	21	21	21
lanspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm	0	0	0	0	0	0
Antal överlåtelse/ upplåtelse	13	17	13	13	14	12
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	51 719	51 545	54 062	46 449	38 745	33 875
Yta bostadsrättslägenheter	5 206	5 206	5 206	4 951		
Yta hyresrättslägenheter	866	866	866	1 121		

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Förlags- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	69 579 609	20 745 259	801 479	-7 886 906	-1 319 981
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-1 319 981	1 319 981
Förändring av reservfond			128 160	-128 160	
Årets resultat					-8 452 731
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>69 579 609</b>	<b>20 745 259</b>	<b>929 639</b>	<b>-9 335 047</b>	<b>-8 452 731</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-9 335 047
Årets resultat	-8 452 731
<i>Summa</i>	<i>-17 787 778</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till fond för yttre underhåll	128 160
Balanseras i ny räkning	-17 915 938
<i>Summa</i>	<i>-17 787 778</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	5 081 788	4 962 867
Övriga rörelseintäkter		4 336	12 794
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 086 124</b>	<b>4 975 661</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-11 365 280	-4 103 608
Personalkostnader	8	-133 720	-146 054
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 597 468	-1 597 468
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 096 468</b>	<b>-5 847 130</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-8 010 344</b>	<b>-871 469</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-442 387	-448 512
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-442 387</b>	<b>-448 512</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-8 452 731</b>	<b>-1 319 981</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-8 452 731</b>	<b>-1 319 981</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-8 452 731</b>	<b>-1 319 981</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	99 941 139	101 348 760
Inventarier, verktyg och installationer	10	28 793	43 185
Fastighetsförbättringar	11, 12	4 688 169	4 863 624
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	–	5 478 122
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>104 658 101</i>	<i>111 733 691</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>104 658 101</b>	<b>111 733 691</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	14	25 393	19 231
Övriga fordringar		161 316	155 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	265 393	257 634
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>452 102</i>	<i>432 823</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 103 284	7 294 242
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>3 103 284</i>	<i>7 294 242</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 555 386</b>	<b>7 727 065</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>108 213 487</b>	<b>119 460 756</b>

Y

		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		69 579 609	69 579 609
Upplåtelseavgifter		20 745 259	20 745 259
Fond för yttre underhåll		929 639	801 479
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>91 254 507</i>	<i>91 126 347</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 335 047	-7 886 906
Årets resultat		-8 452 731	-1 319 981
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-17 787 778</i>	<i>-9 206 887</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>73 466 729</b>	<b>81 919 460</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar		1 000 000	1 000 000
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	16	30 847 535	32 517 535
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 847 535</b>	<b>32 517 535</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	16	685 000	305 000
Leverantörsskulder		1 412 983	2 912 874
Skatteskulder		323 528	315 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	477 712	490 225
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 899 223</b>	<b>4 023 761</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>108 213 487</b>	<b>119 460 756</b>

## 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

	2018	2017
Årsavgifter, bostäder	3 491 732	3 471 902
Hysesintäkter, bostäder	1 189 770	1 181 891
Hysesintäkter, lokaler	287 206	222 342
Hysesintäkter, p-platser	113 081	86 730
Öres- och kronutjämning	-1	2
Summa	<b>5 081 788</b>	<b>4 962 867</b>

### Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2018	2017
Gemensamma utrymmen	89 443	240 059
Installationer	24 122	36 393
Markytor	18 459	20 710
Garage- och p-platser	1 300	2 560
Inbrottsskydd	-	119 438
Fasader, balkonger, fönster, tak	27 113	30 304
Summa	<b>160 437</b>	<b>449 464</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2018	2017
Bergvärme	6 372 821	-
Entréer	1 974 412	-
Utemiljö	56 094	-
Tak	-	224 578
Summa	<b>8 403 327</b>	<b>224 578</b>



Not 5	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	131 252	127 500
	Trädgårdsskötsel inkl snöröjning	194 341	192 960
	Städning	125 563	125 642
	Serviceavtal	20 384	9 671
	Bevakningskostnader, utryckning/jour	–	2 288
	Fastighetsel	138 597	122 162
	Fjärrvärme/El till bergvärme	625 512	1 235 705
	Vatten och avlopp	262 577	251 019
	Avfallshantering	129 742	111 596
	Fastighetsförsäkring	146 253	146 672
	Tomträttsavgäld	436 300	436 300
	Hyressättningsavgift	2 502	6 655
	Kabel-TV	29 755	29 410
	Bredband	194 512	194 512
	<b>Summa</b>	<b>2 437 290</b>	<b>2 992 092</b>

Not 6	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2018	2017
	Fastighetsskatt	10 600	10 600
	Fastighetsavgift	152 418	149 910
	<b>Summa</b>	<b>163 018</b>	<b>160 510</b>

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2018	2017
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	12 871	32 692
	Hysesförlust	–	6 561
	Kontorsmaterial	1 040	4 535
	Telefon och post	9 488	8 779
	Datakommunikation	5 144	750
	Revisionsarvode	17 106	19 258
	Ekonomisk förvaltning	143 330	141 002
	Avgifter till bolagsverket	1 200	–
	Övriga administrationskostnader	384	–
	Bankkostnader	3 151	4 193
	Övriga externa tjänster	7 494	59 195
	<b>Summa</b>	<b>201 208</b>	<b>276 965</b>

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	102 218	111 137
	Sociala avgifter	31 502	34 917
	<b>Summa</b>	<b>133 720</b>	<b>146 054</b>

Not 9	Byggnader	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	107 402 000	107 402 000
	Utgående anskaffningsvärden	107 402 000	107 402 000
	Ingående avskrivningar	-6 053 240	-4 645 619
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 407 621	-1 407 621
	Utgående avskrivningar	-7 460 861	-6 053 240
	<b>Redovisat värde</b>	<b>99 941 139</b>	<b>101 348 760</b>
Not 10	Inventarier	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	143 931	143 931
	Utgående anskaffningsvärden	143 931	143 931
	Ingående avskrivningar	-100 746	-86 354
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-14 392	-14 392
	Utgående avskrivningar	-115 138	-100 746
	<b>Redovisat värde</b>	<b>28 793</b>	<b>43 185</b>
Not 11	Fönsterbyte	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 695 803	4 695 803
	Utgående anskaffningsvärden	4 695 803	4 695 803
	Ingående avskrivningar	-586 975	-469 580
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-117 395	-117 395
	Utgående avskrivningar	-704 370	-586 975
	<b>Redovisat värde</b>	<b>3 991 433</b>	<b>4 108 828</b>
Not 12	Fastighetsförbättringar	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 161 217	1 161 217
	Utgående anskaffningsvärden	1 161 217	1 161 217
	Ingående avskrivningar	-406 421	-348 361
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-58 060	-58 060
	Utgående avskrivningar	-464 481	-406 421
	<b>Redovisat värde</b>	<b>696 736</b>	<b>754 796</b>

Not 13	Pågående nyanläggningar och förskott	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	5 478 122	–
	Årets investeringar, bergvärme	–	5 478 122
	Omklassificeringar m.m.	-5 478 122	–
	Utgående anskaffningsvärden	0	5 478 122

Installationen av bergvärme är klar och hela kostnaden tas under år 2018

Not 14	Kundfordringar	2018-12-31	2017-12-31
	Hyses- och avgiftsfordringar	14 730	9 999
	Kundfordringar	10 663	9 232
	Summa	<b>25 393</b>	<b>19 231</b>

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Trygg Hansa, fastighetsförsäkring	59 611	62 798
	Kylgruppen	3 149	–
	Com Hem	7 605	7 437
	Stokab	12 718	12 718
	ABJ Boförvaltning AB	39 075	37 970
	Störningsjouren	5 225	–
	Stockholm Stad, Tomträttsavgäld	109 075	109 075
	Ownit Broadband AB	23 940	23 940
	Securitas Sverige AB	4 995	3 696
	Summa	<b>265 393</b>	<b>257 634</b>

Not 16	Fastighetslån	2018-12-31	2017-12-31
	Stadshypotek, ränta 1,29%, villkorsändras 2019-03-30	12 500 000	12 500 000
	Stadshypotek, ränta 1,56%, villkorsändras 2020-03-30	11 937 500	12 062 500
	Stadshypotek, ränta 1,03%, villkorsändras 2021-12-01	7 095 035	8 260 035
	Avgår, kortfristig del av fastighetslån	-685 000	-305 000
	Summa	<b>30 847 535</b>	<b>32 517 535</b>

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna styrelsearvoden	26 575	25 083
	Upplupna sociala avgifter	8 163	7 881
	Upplupna räntekostnader	63 799	58 156
	Upplupet revisionsarvode	22 000	20 000
	Förutbetalda avgifter och hyror	357 175	379 105
	Summa	<b>477 712</b>	<b>490 225</b>

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Till följd av sänkta kostnader för uppvärmningen har årsavgifterna för bostadsrätterna sänkts med 3 % f.r.o.m. 2019-01-01.

Styrelsen har beslutat att amortera 500 000 kr extra på lånet som sätts om 2019-03-30.

Not 19	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	58 000 000	58 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>58 000 000</b>	<b>58 000 000</b>

UNDERSKRIFTER

Hägersten 7 15 2019



Joel Friberg



Daniel Ramström



Magdalena Krzeszowiec



Malin Berglund



Sara Andegiorgis



Karl-Erik Illerstål



Jörgen Sundberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 maj 2019



Per Gustafsson  
Auktoriserad revisor