

Styrelsen för
Brf Tivolit 2
Org nr 769617-5848

får härmed avge
Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 augusti 2010

Innehåll:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
Finansieringsanalys
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Brf Tivolit 2
Org nr 769617-5848

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tivolit 2 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under 2010.

Allmänt om verksamheten

2010-06-03 förvärvade BRF Tivolit 2 av AB Familjebostäder

Per datum 2010-06-31 upplåt föreningen 78 stycken bostadslägenheter med bostadsrätt och 29 stycken bostadslägenheter med hyresrätt. 7 stycken bostadslägenheter stod tomma och var i renoveringsfas. Föreningen hade även 20 stycken lokaler och 14 stycken parkeringsplatser upplåtna med hyresrätter.

Föreningens adress är Cirkusvägen 6, 126 31 Hägersten.

Styrelsen

Under året höll styrelsen i 10 stycken styrelsemöten. Styrelsens sammansättning har under året sett ut enligt följande:

Marja-Lena Zetterström	690126-9388	Ordförande	090901-	100119
Ahmet Nikovic	701225-3477	Ordförande	100121-	100204
Morgan Strömberg	660822-8539	Ordförande	100205-	100823
Sebastian Sjödin	820510-8973	Ordförande	100824-	100831
Tuula Andersson	461210-6007	Sekreterare	090901-	100128
Fredrik Tingsborg	760210-1953	Sekreterare	100129-	100204
Sebastian Sjödin	820510-8973	Sekreterare	100205-	100823
Katja Bogestam	820621-0067	Sekreterare	100824-	100831
Björn Gyse	400527-0014	Kassör	090901-	100128
Sebastian Sjödin	820510-8973	Kassör	100129-	100204
Ahmet Nikovic	701225-3477	Kassör	100205-	100831
Magdalena Krzeszowiec	570131-2349	Ledamot	100205-	100831
Tuula Andersson	461210-6007	Ledamot	100129-	100831
Sebastian Sjödin	820510-8973	Ledamot	100119-	100128
Fredrik Tingsborg	760210-1953	Ledamot	100119-	100128
Katja Bogestam	820621-0067	Ledamot	100119-	100823
Fredrik Tingsborg	760210-1953	Suppleant	100205-	100831
Matti Huttunen	460915-9571	Suppleant	100205-	100831
Elisabeth Gyse	410916-6100	Suppleant	090901-	100205

Överlåtelse

Två överlåtelse har skett under perioden. I båda fallen rörde det sig om tvårummare, som såldes för 1,3 respektive 1,4 Mkr.

Förvaltning och avtal

Teknisk förvaltning	Hansson & Hööglund
Ekonomisk förvaltning	Brolin Ombildning & förvaltning
Trädgårdsskötsel	Stickans Trädgårdsservice
Trapphusstädning	Pousette Städsservice
Försäkring	Trygg-Hansa
El och fjärrvärme	Fortum
Hushållsopor	Stockholms Stad, Trafikkontoret
Kabel-TV och Bredband	Comhem och Stokabs stadsnät
Bank	Nordea
Vatten	Stockholm Vatten
Lås	Bysmeden Lås AB

Viktiga händelser under perioden

Två köpstämmor hölls i januari och februari 2010. Vid andra köpstämman togs beslutet att förvärva fastigheten från ägaren Familjebostäder AB. Föreningen övertog fastigheten Tivolit 2 den 3 juni 2010.

Övertagandet inföll under semestermånaderna, vilket medförde vissa onödiga leverantörsproblem. Detta resulterade i betydligt tyngre arbetsbörda för styrelsen än väntat.

Under denna period uppmärksammades även beteenden som styrelsen fann oacceptabla. Detta har dessvärre resulterat i en ytterligare en juridisk process, utöver de som föreningen enligt köpekontraktet övertagit från Familjebostäder.

Föreningens egendom, i form av tomma lägenheter, gicks igenom och en plan upprättades för hur dessa på bästa sätt skulle förvaltas. Renoveringen av de första lägenheterna påbörjades under augusti månad.

Förhandlingarna med banken gav utdelning och utfallet av räntesnitt på banklånet närmast halverades i förhållande estimerat i den ekonomisk plan.

Styrelsen upprättade även en hemsida med adressen www.tivolit2.se ordnade en föreningslokal samt köpte in teknisk utrustning.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att årets resultat överföres i ny räkning.

Balanserad vinst	-31 499 kr
Årets resultat	162 034 kr
Överföres i ny räkning	130 535 kr

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat och balans-räkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

SS

Brf Tivolit 2

Org nr 769617-5848

Resultaträkning

Belopp i kronor	Not	2010-08-31
RÖRELSEINTÄKTER		
Intäkter	1	1 163 111
RÖRELSEKOSTNADER		
Fastighetskötsel	2	-126 158
Reparationer	3	-5 694
Underhåll	4	-8 362
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-219 325
Övriga driftskostnader	6	-125 207
Fastighetsskatt	7	-37 797
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-159 104
Personalkostnader	9	-15 000
S:a Rörelsekostnader före avskrivningar		-696 646
Rörelseresultat före avskrivningar		466 465
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-26 188
Rörelseresultat		440 277
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-278 243
Resultat efter finansiella poster		162 034
BOKSLUTSDISPOSITIONER		
Avsättning till föreningens reparationsfond		
Resultat före skatt		162 034
SKATT		
Inkomstskatt		0
Årets Resultat		162 034

SS

Brf Tivolit 2
Org nr 769617-5848

Balansräkning

Belopp i kronor	Not	2010-08-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	12	<u>107 481 101</u> 107 481 101
S:a Anläggningstillgångar		107 481 101
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	<u>181 345</u> 399 256
Kassa och bank		
Kassa och bank	14	<u>2 839 584</u> 2 839 584
S:a Omsättningstillgångar		3 238 840
SUMMA TILLGÅNGAR		110 719 941
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
	15	
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser		54 187 200
Fond för yttre underhåll		<u>31 499</u>
		54 218 699
Fritt eget kapital/balanserat resultat		
Balanserad vinst		-31 499
Årets resultat		<u>162 034</u>
		130 535
S:a Eget kapital		54 349 234
AVSÄTTNINGAR		
Reparationsfond förvärv	16	<u>1 000 000</u> 1 000 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	17	<u>54 000 000</u> 54 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
	18	
Leverantörsskulder		359 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>1 010 786</u>
		1 370 706
S:A EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		110 719 941
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		54 000 000
Ansvarsförbindelser		inga

Brf Tivolit 2

Org nr 769617-5848

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kronor om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader: Avskrivning görs med 0,10% av byggnadsvärdet enl.befintlig avskrivningsplan
Mark: Ingen avskrivning.

Avsättning till föreningens yttre fond görs med 20 kr/kvm

Not 1 Rörelseintäkter	2010-08-31
Årsavgifter	229 682
Hyror bostäder	914 720
Hyror lokaler	10 978
Hyror p-platser	11 019
Hysesbortfall bostäder	-8 075
Hysesbortfall p-platser	-750
Övriga intäktskorrigeringar	3
Övriga intäkter	5 534
	1 163 111

Not 2 Fastighetskötsel	2010-08-31
Fastighetsskötsel, entreprenad	30 096
Fastighetsskötsel enligt beställning	5 924
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	32 875
Städning, entreprenad	20 459
Gård	5 157
Serviceavtal	30 758
Förbrukningsmaterial	889
	126 158

Not 3 Reparationer		<u>2010-08-31</u>
Lås		5 694
		<u>5 694</u>

Not 4 Underhåll		<u>2010-08-31</u>
Lås		8 362
		<u>8 362</u>

Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning		<u>2010-08-31</u>
Elkostnad		29 428
Värmekostnader		123 131
Vattenkostnad		41 926
Sophämtning		24 840
		<u>219 325</u>

Not 6 Övriga driftskostnader		<u>2010-08-31</u>
Fastighetsförsäkring		17 607
Tomträttsavgäld		107 257
Kabel-TV-avgift		343
		<u>125 207</u>

Not 7 Fastighetsskatt och taxeringsvärde

	byggnad	mark	
Taxeringsvärde Bostäder	49 000 000	36 000 000	85 000 000
Taxeringsvärde Lokaler	1 116 000	363 000	1 479 000
Totalt	50 116 000	36 363 000	86 479 000

Fastighetsskatt för räkenskapsåret uppbokades med 37 797 i samband med förvärvet

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		<u>2010-08-31</u>
Revisionsarvode - extern		15 000
Förvaltningsarvode		53 125
Administration		14 975
Korttidsinventarier		20 881
Konsultarvoden		55 123
		<u>159 104</u>

Not 9 Personalkostnader		<u>2010-08-31</u>
Styrelsearvode		11 400
Arbetsgivaravgifter		3 600
		<u>15 000</u>

Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>2010-08-31</u>
Avskrivning byggnader		26 188
		<u>26 188</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>2010-08-31</u>
Låneräntor		278 243
		<u>278 243</u>

Not 12 Byggnader och mark

	<u>2010-08-31</u>
<u>Byggnader</u>	
Ackumulerade anskaffningsvärden	
Bokfört värde vid årets början	0
Nyanskaffningar	107 402 000
Avyttringar eller utrangeringar	0
Bokfört värde vid årets slut	<u>107 402 000</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	
Vid årets början	0
Årets avskrivning enligt plan	-26 188
Vid årets slut	<u>-26 188</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	107 375 812
<u>Pågående arbeten</u>	
	<u>2010-08-31</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden	
Bokfört värde vid årets början	0
Nyanskaffningar	105 289
Avyttringar eller utrangeringar	0
Bokfört värde vid årets slut	<u>105 289</u>
Inga avskrivningar görs på mark	
S:a Byggnader och mark	107 481 101

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2010-08-31</u>
Förutbetalda kostnader	181 345
	181 345

Not 14 Kassa och bank

	<u>2010-08-31</u>
Handkassa	-3 028
Likvidkonto Nordea	2 842 612
	<u>2 839 584</u>

Not 15 Eget kapital

<u>Bundet eget kapital</u>	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll
Vid årets början	0	0
Årets tillskjutna medel	54 187 200	31 499
Årets ianspråktagna medel		0
Vid årets slut	<u>54 187 200</u>	<u>31 499</u>
<u>Fritt eget kapital/balanserat resultat</u>	Balanserad vinst/förlust	Årets resultat
Vid årets början	0	0
Förändring av fond för yttre underhåll	-31 499	
Disposition enligt föreningsstämmobeslut	0	0
Årets resultat		162 034
Vid årets slut	<u>-31 499</u>	<u>162 034</u>

Not 16 Avsättningar

Reparationsfond förvärv

2010-08-311 000 000**1 000 000****Not 17 Skulder till kreditinstitut**

Nordea 3978 85 52951

2010-08-31

29 000 000

Nordea 3978 85 52986

12 500 000

Nordea 3978 85 52978

12 500 000**54 000 000****Not 18 Kortfristiga skulder****Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder

2010-08-31359 920**359 920****Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna arvoden

2010-08-31

11 400

Uppl lags sociala avg

3 600

Upplupna räntekostnader

278 243

Avräkning årsavgifts- och hyresinbetalningar

315 026

Övriga interimsskulder

402 517**1 010 786**

Styrelsens underskrifter:

Stockholm den 28 februari 2011


Sebastian Sjödin


Katja Bogestam


Ahmet Nikovic


Magdalena Krzeszowiec


Tuula Andersson

Min revisionsberättelse har avgivits den _____

Per Gustafsson, auktoriserad revisor KPMG