

Årsredovisning

för

Brf Tivolit 2

769617-5848

Styrelsen får härmed lämna sin redogörelse för
räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Innehållsförteckning	Sida
- Förvaltningsberättelse	2-4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6-7
- Tilläggsupplysningar	8-12

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

al
MJ US Fe

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tivolit 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Verksamhet

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 tomtträtt

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 tomtträtt. 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 86 479 000 kr varav markvärdet motsvarar 36 363 000 kr och byggnadsvärdet 50 116 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnader uppfördes år 1947. En genomgripande renovering har utförts år 2005. Under år 2012 till 2013 byts alla fönster.

Enligt föreningens stadgar skall en underhållsplan upprättas för genomförandet av underhållet på föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

Enligt föreningens ekonomiska plan som är registrerad hos bolagsverket 2010-04-08 som innehåller en ekonomisk prognos under 11 år, skall avsättning till föreningens fond för yttre underhåll göras med 128 160 kr år 1, vilket motsvarar 20 kr/kvm bostadsyta.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB svarar för den ekonomiska förvaltningen sedan 2012-01-01.

Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB svarar för fastighetsskötseln.

Stickans Trädgårdsservice anlitas för trädgårdsskötseln.

Kixon Stockholm AB har utfört städningen.

Y
on MW
IK AB Fe

Föreningsfrågor

Föreningen har totalt 114 bostadslägenheter. Per den 31/12 - 2012 var 89 stycken upplåtna med bostadsrätt och 25 bostadslägenheter med hyresrätt.

Föreningen har 119 medlemmar fördelade på 89 lägenheter.
Under året har 12 (27) överlåtelse skett till ett snittpris av 31 707 kr/kvm. Därutöver har föreningen upplåtit en hyresrätt till bostadsrätt.

Verksamhet under året

Två stämmor har ägt rum, en ordinarie föreningsstämma och en extra föreningsstämma.

Den ordinarie föreningsstämman ägde rum den 30 juni 2012. Vid denna stämma kunde inte årsredovisningen och revisionsberättelsen fastställas då revisorn inte ansett att årsredovisningen varit korrekt signerad. Frågor kring balans- och resultaträkning, disponering av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet åt styrelseledamöter bordlades till en planerad extrastämma. Vid denna stämma beslutades att enligt styrelsens förslag anlita Snidex för att utföra fönsterbytet. Stämman beslutade även att ge styrelsen mandat att gå vidare med utredande av energibesparande åtgärder i värmecentralen samt att på prov ändra tvättiderna i en av tvättstugorna på Tivolivägen 1 enligt en till styrelsen inkommen motion.

Extrastämman ägde rum den 19 september 2012. Vid denna stämma beslutades att godkänna balans- och resultaträkning, att förlusten skall överföras till nästa räkenskapsår samt att ge styrelseledamöterna ansvarsfrihet. Dessutom beslutade stämman att gå emot ett tidigare beslut och låta portarna vara öppna på samma sätt som de är idag.

Andra relevanta händelser under perioden:

- Byte av ekonomisk förvaltare från 1 januari 2012.
- Breddning och utökande av parkeringsplatser.
- Uppsättning av bom till parkeringsplatserna.
- Uppställning av grillplats på innergården.
- Monterat utrustning för filtrering av uppvärmningsvattnet.
- Kostnadseffektiviserat sophantering.
- Städ dagar under våren och hösten.
- Påbörjat fönsterbyte.
- Arrangerat adventsfika tillsammans med BRF Trollkarlen 2.
- Diverse juridiska ärenden.

Väsentliga händelser under kommande verksamhetsår

- Slutföra fönsterbytet.
- Åtgärder kring fuktproblem i källare på Tivolivägen 13.
- Byte av städfirma till Dashing Clean från 1 januari 2013.

Styrelse

Styrelsens sammansättning under verksamhetsåret:

Sebastian Sjödin	Ordförande (120101 - 120930)
Christer Tamm	Ordförande (121001 - 121130)
Olof Lundström	stf ordförande (121201 - 121231)
Christer Tamm	Kassör (120101 - 120930)
Fredrik Ehlund	Kassör (121001 - 121231)
Mahsa Fathi Sjöberg	Sekreterare (120101 - 120703)
Mette Wallin	Sekreterare (120704 - 121231)
Mette Wallin	Ledamot (120101 - 120703)
Madgalena Krzeszowiec	Ledamot (120101 - 121231)
Olof Lundström	Ledamot (120101 - 121130)
Fredrik Ehlund	Ledamot (120630 - 120930)
Håkan Stenström	Ledamot (120630 - 121231)

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har haft en extra föreningsstämma 2012-09-19.

Revisorer

Per Gustafsson KPMG AB	Ordinarie
Daniel Sahlin	Suppleant

Valberedning

Ylva Sellberg
Katja Bogestam

Föreningens stadgar

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

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 186 147
Årets resultat	-1 527 652
Summa	-2 713 799

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	128 160
Balanseras i ny räkning	-2 841 959
Summa	-2 713 799

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

4

on MW AS fe

Resultaträkning	Not	2012-01-01	2010-09-01
		2012-12-31	2011-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter		2 989 656	3 809 042
Hysesintäkter		1 657 069	2 479 091
Övriga intäkter		30 262	62 785
Summa intäkter		4 676 987	6 350 918
Föreningens kostnader			
Löpande reparationer och underhåll	1	-646 435	-132 449
Planerat underhåll	2	-516 488	-306 788
Fastighetsavgift/ fastighetskatt		-169 098	-215 754
Driftkostnader	3	-2 864 613	-3 669 746
Övriga rörelsekostnader	4	-465 524	-1 008 782
Styrelsearvodet och personalkostnader	5	-156 252	-293 827
Avskrivning byggnad		-124 311	-143 595
Avskrivningar, övrigt		-72 453	-72 454
Summa kostnader		-5 015 174	-5 843 395
Resultat före finansiella poster		-338 187	507 523
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		0	3 817
Räntekostnader och liknande kostnader		-1 189 465	-1 714 522
Erhållna räntebidrag		0	15 679
Summa finansiella poster		-1 189 465	-1 695 026
Resultat efter finansiella poster		-1 527 652	-1 187 503
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 527 652	-1 187 503
ÅRETS RESULTAT		-1 527 652	-1 187 503

an
MS MW p
te

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	107 107 906	107 232 217
Fastighetsförbättringar	7	1 045 096	1 103 156
Inventarier, verktyg och installationer	8	115 145	129 538
Pågående arbeten	9	2 964 812	0
Summa materiella anläggningstillgångar		111 232 959	108 464 911
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		111 232 959	108 464 911
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		126 992	0
Övriga fordringar		0	176 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	209 739	188 033
Summa kortfristiga fordringar		336 731	364 169
Kassa och bank		4 483 045	1 023 793
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 819 776	1 387 962
SUMMA TILLGÅNGAR		116 052 735	109 852 873

P

on MW
B MK Fe

	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	11		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		64 788 981	64 092 883
Upplåtelseavgifter		8 323 887	7 401 485
Fond för yttre underhåll		160 679	31 499
Summa bundet eget kapital		73 273 547	71 525 867
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 186 148	130 536
Årets resultat		-1 527 652	-1 187 503
Summa fritt eget kapital		-2 713 800	-1 056 967
SUMMA EGET KAPITAL		70 559 747	70 468 900
SKULDER			
Avsättningar			
Reparationsfond		1 000 000	1 000 000
Summa		1 000 000	1 000 000
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	41 080 012	37 000 000
Summa långfristiga skulder		41 080 012	37 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	12	239 988	0
Förskott från boende		18	0
Leverantörsskulder		2 411 693	434 782
Skatteskulder		333 618	164 520
Övriga skulder		0	120 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	427 659	664 630
Summa kortfristiga skulder		3 412 976	1 383 973
SUMMA SKULDER		45 492 988	39 383 973
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 052 735	109 852 873
STÄLLDA SÄKERHETER			
Inteckning i tomträtt		58 000 000	58 000 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

an MW
 AS MW Fe p

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Föreningens byggnader har en progressiv avskrivningsplan om 100 år. Startprocent 0,12% och uppräkningsfaktor 3,50%.

Fastighetsförbättringar avskrivs årligen med 5%.
Inventarier avskrivs årligen med 10%.

NOTER

Not 1 Löpande reparationer och underhåll

	2012-12-31	2011-12-31
Gemensamma utrymmen	80 263	57 614
Installationer	111 246	20 394
Huskropp utvändigt	15 566	10 097
Markytor	439 360	44 344
	646 435	132 449

Not 2 Planerat underhåll

	2012-12-31	2011-12-31
Hysesrätter bostäder	250 324	0
Värme	186 135	0
Markinventarier	80 029	0
Byggnad	0	227 529
Hyseslägenhet	0	1 548
Tvättstuga	0	11 148
Gård	0	66 562
	516 488	306 787

on MW fe
ds MK

Not 3 Driftkostnader	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsskötsel	127 500	275 683
Trädgårdsskötsel	181 677	44 713
Snöröjning och sandning	98 313	151 239
Städning	200 289	163 759
Entrémattor	55 033	16 744
Sotning	0	9 455
Störningsjour, avtal	5 700	0
Jourutryckningar	11 176	15 403
Gård	0	10 179
Serviceavtal	0	64 502
Fastighetsel	91 166	170 533
Fjärrvärme	1 205 140	1 701 628
Vatten och avlopp	168 134	248 604
Avfallshantering	103 492	162 396
Fastighetsförsäkring	89 905	211 971
Tomträttsavgäld	436 300	378 459
Hyressättningsavgift	6 037	0
Kabel TV	28 520	44 478
Bredband	56 232	0
	2 864 614	3 669 746
Not 4 Övriga rörelsekostnader	2012-12-31	2011-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	34 418	47 457
Vattenkostnad för vidaredebitering	0	21 548
Kreditupplysningar	8 602	0
Kontorsmaterial	5 592	0
Telefon och post	12 250	0
Datakommunikation	0	71 244
Revisionsarvode	64 680	18 125
Föreningsstämma, möten, aktiviteter	2 616	13 400
Ekonomisk förvaltning	112 500	156 753
Avgifter till Bolagsverket	1 400	0
Övriga administrationskostnader	0	53 626
Konsultarvoden	0	618 668
Bankkostnader	4 580	0
Advokatkostnader	63 788	0
Övriga externa tjänster	6 250	0
Tidningar och facklitteratur	470	0
Föreningsavgifter	4 971	7 961
Rättningar från fg årsredovisning	143 408	0
	465 525	1 008 782

on MW
 Fe HS MK

Not 5 Styrelsearvoden

Styrelsearvoden
Sociala avgifter

2012-12-31	2011-12-31
118 896	225 089
37 356	68 738
156 252	293 827

Not 6 Byggnader

Ingående anskaffningsvärden
Utgående anskaffningsvärden

2012-12-31	2011-12-31
107 402 000	107 402 000
107 402 000	107 402 000

Ingående avskrivningar

-169 783 -26 188

Förändringar av avskrivningar

Årets avskrivningar

-124 311 -143 595

Utgående avskrivningar

-294 094 -169 783

Utgående redovisat värde

107 107 906 107 232 217

Taxeringsvärden

Mark

36 363 000 36 363 000

Byggnader

50 116 000 50 116 000

Summa

86 479 000 86 479 000

Not 7 Fastighetsförbättringar

Ingående anskaffningsvärden
Utgående anskaffningsvärden

2012-12-31	2011-12-31
1 161 217	1 161 217
1 161 217	1 161 217

Ingående avskrivningar

-58 061

Förändringar av avskrivningar

Årets avskrivningar

-58 060 -58 061

Utgående avskrivningar

-116 121 -58 061

Utgående redovisat värde

1 045 096 1 103 156

Not 8 Inventarier

Ingående anskaffningsvärden
Utgående anskaffningsvärden

2012-12-31	2011-12-31
143 931	143 931
143 931	143 931

Ingående avskrivningar

-14 393

Förändringar av avskrivningar

Årets avskrivningar

-14 393 -14 393

Utgående avskrivningar

-28 786 -14 393

Utgående redovisat värde

115 145 129 538

or m/te
RS MK

Not 9 Pågående arbeten och förskott avseende materiella anläggningar	2012-12-31	2011-12-31
Snidex AB, fönsterförbättringar	2 964 812	0
	2 964 812	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Trygg Hansa, fastighetsförsäkring	39 468	0
Stockholm Stad, Tomträtsavgäld	109 075	0
ABJ Boförvaltning AB	33 388	0
Stokab	12 718	0
Com Hem	7 650	0
Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB	4 208	0
Fastighetsägarna	3 047	0
Tele 2	185	0
Interimsposter	0	188 033
	209 739	188 033

Not 11 Eget kapital

	Insatskapital	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående värde	64 092 883	7 401 485	31 499	130 535	-1 187 503
Förändring under året	696 098	922 402			
Disposition enligt årsstämmobeslut					
Avsättning till fond yttre underhåll			129 180	-129 180	
Omföring av föregående års resultat				-1 187 503	1 187 503
Årets resultat					-1 527 652
Utgående värde	64 788 981	8 323 887	160 679	-1 186 148	-1 527 652

Not 12 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
Nordea Hypotek, ränta 2,75%, villkorsändras 2013-04-17	12 500 000	12 500 000
Nordea Hypotek, ränta 3,47%, villkorsändras 2015-04-15	12 500 000	12 500 000
Stadshypotek, ränta 2,64%, villkorsändras 2014-12-01	4 000 000	0
Stadshypotek, ränta 2,76%, villkorsändras 2015-12-01	12 320 000	0
SEB, avslutat 2012-12-19	0	12 000 000
Avgår, kortfristig del av fastighetslån	-239 988	0
	41 080 012	37 000 000

Te *aw* *mw*
JS *ML* *P*

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna styrelsearvoden	72 382	53 489
Upplupna sociala avgifter	22 742	15 187
Upplupna räntekostnader	16 092	26 645
Upplupet revisionsarvode	25 000	0
Övriga upplupna kostnader	50 608	291 909
Förutbetalda avgifter och hyror	240 835	277 400
	427 659	664 630

Underskrifter

Hägersten

23/4 2013


Olof Lundström
Fredrik Ehrlund
Mette Wallin
Magdalena Krzeszowiec
Håkan Stenström

Min revisionsberättelse har lämnats Stockholm den 16 maj 2013



Per Gustafsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tivolit 2 för år 2012.

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 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 Bostadsrättsföreningen Tivolit 2s finansiella ställning per den 31 december 2012 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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tivolit 2 för år 2012.

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 dispositioner beträffande föreningens vinst eller 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 dispositioner beträffande föreningens vinst eller 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

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

Stockholm den 16 maj 2013



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor