
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Tivoli
Org nr: 7932000156



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tivoli får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963, då även den ekonomiska planen registrerades. Nuvarande stadgar registrerades 2017-06-08.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a. högre driftkostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 499% till 42%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 499% till 491%.

I resultatet ingår avskrivningar med 253 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 144 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tivolit 7, Frösön, Östersunds kommun. Föreningens fastighet består av 3 flerbostadshus med totalt 33 lägenheter.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector Försäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning	Antal
2 rum och kök	6
3 rum och kök	18
4 rum och kök	9

Dessutom tillkommer	Antal
Antal lokaler	1
Antal förråd	11
Antal garage	11
Antal p-platser	26

Total tomtarea	4 266 m ²
Total bostadsarea	2 545 m ²
Total lokalarea	45 m ²
Årets taxeringsvärde	26 613 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	26 613 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 53 tkr och planerat underhåll för 141 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 60 tkr (23 kr/m²).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Renovering golvytor	2018
Byte stamventiler	2018
Fönsterbyte	2018
Asbestsanering	2018
Värmesystem, installation av magnetitfilter & avgasare	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Fönsterbyte	140 625

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pär Sundin	Ordförande	2022
Gabriel Månsson	Ledamot	2021
Lisa Johansson	Sekreterare	2021
Fredrik Sillerström	Ledamot	2022
Lena Jönsson	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Nordström	Suppleant	2022
Mikael Jonsson	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Barbro Ohlsson	Förtroendevald revisor	2021
Maritha Eriksson	Förtroendevald revisor	2021

Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma

Henry Hellberg
Morgan Wurschmidt-Wang

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, i förening av Pär Sundin och Fredrik Sillerström

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 4,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,5 % från och med 2021-01-01.

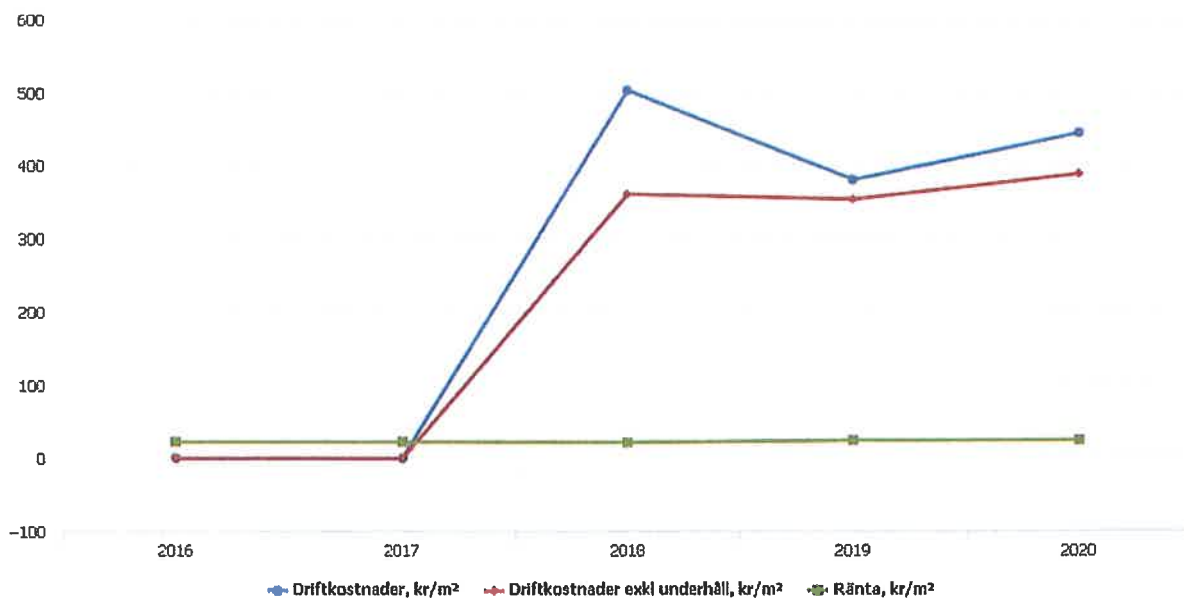
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 553 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 535	1 477	1 426	1 393	1 365
Resultat efter finansiella poster	-109	-32	-384	-64	-260
Årets resultat	-109	-32	-384	-64	-260
Resultat exklusive avskrivningar	144	238	-115	205	10
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	84	158	-164	156	-39
Balansomslutning	3 962	4 078	4 071	4 592	4 668
Kassaflöde, indirekt metod	131	299	-277	190	0
Soliditet %	0	2	3	11	12
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	42	499	549	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	491	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	553	530	509	499	487
Driftkostnader, kr/m ²	443	380	502	0	0
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	388	354	361	0	0
Ränta, kr/m ²	24	24	21	22	22
Underhållsfond, kr/m ²	0	4	0	58	39
Lån, kr/m ²	1 417	1 432	1 448	1 489	1 504



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	150 450	11 339	-28 826	-31 669
Disposition enl. årsstämmobeslut			-31 669	31 669
Reservering underhållsfond		60 000	-60 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-71 339	71 339	
Årets resultat				-109 197
Vid årets slut	150 450	0	-49 156	-109 197

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-60 495
Årets resultat	-109 197
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-60 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	71 339
Summa	-158 353

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 158 353
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 535 057	1 477 041
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 828	7 653
Summa rörelseintäkter		1 542 885	1 484 694
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 146 534	-985 314
Övriga externa kostnader	Not 5	-157 556	-166 162
Personalkostnader	Not 6	-31 903	-33 999
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-253 047	-269 358
Summa rörelsekostnader		-1 589 040	-1 454 833
Rörelseresultat		-46 155	29 861
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		38	78
Räntekostnader		-63 080	-61 608
Summa finansiella poster		-63 042	-61 530
Resultat efter finansiella poster		-109 197	-31 669
Årets resultat		-109 197	-31 669

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	2 293 067	2 544 101
Inventarier	Not 9	0	2 014
Summa materiella anläggningstillgångar		2 293 067	2 546 115
Summa anläggningstillgångar		2 293 067	2 546 115
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	5 556
Övriga fordringar	Not 10	7 791	7 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	108 603	96 693
Summa kortfristiga fordringar		116 394	110 237
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 552 268	1 421 671
Summa kassa och bank		1 552 268	1 421 671
Summa omsättningstillgångar		1 668 662	1 531 908
Summa tillgångar		3 961 729	4 078 023

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		150 450	150 450
Fond för yttre underhåll		0	11 339
Summa bundet eget kapital		150 450	161 789
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-49 156	-28 826
Årets resultat		-109 197	-31 669
Summa fritt eget kapital		-158 353	-60 495
Summa eget kapital		-7 903	101 294
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	3 669 656
Summa långfristiga skulder		0	3 669 656
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 669 656	39 708
Leverantörsskulder		65 354	57 685
Skatteskulder		1 519	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	233 104	209 680
Summa kortfristiga skulder		3 969 633	307 073
Summa eget kapital och skulder		3 961 729	4 078 023

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	67
Standardförbättringar	Linjär	25
Markanläggning	Linjär	25
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 408 464	1 347 912
Hyror, lokaler	43 405	53 597
Hyror, garage	43 848	41 976
Hyror, p-platser	41 462	38 688
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-168	-1 336
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 954	-3 796
Summa nettoomsättning	1 535 057	1 477 041

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Pant & Överlåtelseavgifter	4 687	6 036
Inkasso	540	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-3
Påminnelseavgifter	2 606	540
Summa övriga rörelseintäkter	7 828	7 653

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-140 625	-68 500
Reparationer	-53 298	-38 193
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-55 287	-53 571
Försäkringspremier	-40 930	-38 952
Kabel- och digital-TV	-83 301	-82 641
Obligatoriska besiktningar, Energideklaration	-18 750	0
Snö- och halkbekämpning	-138 133	-30 319
Förbrukningsinventarier	0	-1 831
Vatten	-91 580	-78 942
Fastighetsel	-47 366	-67 080
Uppvärmning	-362 063	-415 941
Sophantering och återvinning	-48 579	-45 744
Städ	-66 624	-63 599
Summa driftskostnader	-1 146 534	-985 314

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode	-140 978	-147 250
Övriga förvaltningskostnader	-2 678	-6 988
Inkasso	-675	-975
Bankkostnader	-2 648	-2 440
Årsavgift och service avgift Fastighetsägarna	-10 578	-8 509
Summa övriga externa kostnader	-157 556	-166 162

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-23 500	-26 000
Sammanträdesarvoden	-1 800	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Sociala kostnader	-4 603	-5 999
Summa personalkostnader	-31 903	-33 999

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-32 847	-32 847
Avskrivning Markanläggningar	-2 316	-2 316
Avskrivningar Standardförbättringar	-215 870	-215 870
Avskrivning inventarier	-2 014	-18 325
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-253 047	-269 358

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 189 796	2 189 796
Standardförbättringar*	5 396 761	5 396 761
Lekplats	46 321	46 321
	7 632 878	7 632 878
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 632 878	7 632 878
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 774 180	-1 741 333
Standardförbättringar	-3 301 859	-3 085 989
Markanläggningar	-12 738	-10 422
	-5 088 777	-4 837 744
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-32 847	-32 847
Årets avskrivning standardförbättringar	-215 870	-215 870
Årets avskrivning markanläggningar	-2 316	-2 316
	-251 033	-251 033
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 339 810	-5 088 777
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 293 067	2 544 101
Varav		
Byggnader	382 769	415 616
Standardförbättringar	1 879 031	2 094 902
Markanläggningar	31 267	33 583
Taxeringsvärden		
Bostäder	25 800 000	25 800 000
Lokaler	813 000	813 000
Totalt taxeringsvärde	26 613 000	26 613 000
<i>varav byggnader</i>	<i>19 323 000</i>	<i>19 323 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 290 000</i>	<i>7 290 000</i>

*Specifikation standardförbättringar:

Fönsterbyte 1999, 1 197 828 kr
 Badrumsrenovering 2001, 2 098 909 kr
 Garageportar 2004, 154 000 kr
 Radiatorventiler 2006, 130 000 kr
 Ramp och trappa 2008, 37 800 kr
 Ombyggnad motorvärmare 2010, 65 000 kr
 Torktumlare 2010, 40 375 kr
 Byte av dörrar 2012, 637 563 kr
 Relining och ombyggnad toalett och kök 1 035 206 kr

Not 9 Inventarier
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier	91 625	91 625
	91 625	91 625
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	91 625	91 625
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	-89 611	-71 286
	-89 611	-71 286
Årets avskrivningar		
Inventarier	-2 014	-18 325
	-2 014	-18 325
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier	-91 625	-89 611
	-91 625	-89 611
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-91 625	-89 611
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	2 014
Varav		
Inventarier	0	2 014

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	0	197
Skattekonto	7 791	7 791
	7 791	7 988
Summa övriga fordringar	7 791	7 988

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	52 443	40 930
Förutbetalt förvaltningsarvode	35 244	34 938
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 916	20 825
	108 603	96 693
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 603	96 693

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel, Handelsbanken	1 552 268	1 421 671
	1 552 268	1 421 671
Summa kassa och bank	1 552 268	1 421 671

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	3 669 656	3 709 364
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-39 708	-39 708
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 629 948	
Långfristig skuld vid årets slut	0	3 669 656

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,90%	2021-03-08	1 565 081,00	0,00	16 648,00	1 548 433,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2021-03-09	627 396,00	0,00	6 748,00	620 648,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2021-03-09	659 864,00	0,00	7 096,00	652 768,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2021-03-09	857 023,00	0,00	9 216,00	847 807,00
Summa			3 709 364,00	0,00	39 708,00	3 669 656,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra samtliga lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 39 708 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	5 999
Upplupna räntekostnader	3 921	3 544
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	14 495	0
Upplupna elkostnader	4 658	5 256
Upplupna värmekostnader	41 786	47 829
Upplupna kostnader för renhållning	1 383	1 165
Upplupna revisionsarvoden	4 000	2 000
Upplupna styrelsearvoden	0	26 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 065	5 925
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	130 796	111 962
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	233 104	209 680

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	4 233 500	4 233 500

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

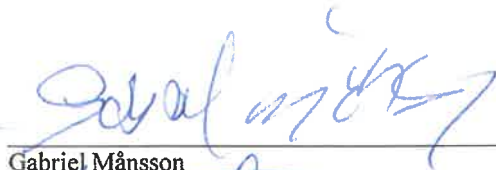
Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Styrelsens underskrifter

Frösön den 10/3 - 2021



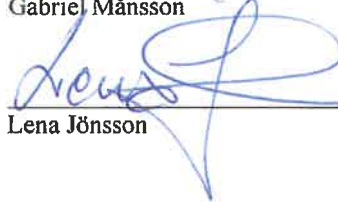
Pär Sundin



Gabriel Månsson



Lisa Johansson



Lena Jönsson



Fredrik Sillerström

Frösön den 12/3 - 2021



Maritha Eriksson
Förtroendevald revisor



Barbro Ohlsson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Vid granskning av BRF Tivoli org.nr 793200–0156 räkenskaper för tiden 2020-01-01 till 2020-12-31 har vi funnit dessa i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med nödvändiga verifikationer.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt vår mening icke anledning till anmärkning. Därför föreslår vi att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Östersund den 2021 – 03-12



Maritha Eriksson
Förtroendevald revisor



Barbro Ohlsson
Förtroendevald revisor

Brf Tivoli

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
Brf Tivoli i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

