

Årsredovisning 2024

Brf Tor 2

716425-8522



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tor 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-03-11. Stadgar registrerades 2024-05-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tor 2	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1982

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 37 bostadsrätter om totalt 2 684 kvm. Byggnadernas totalyta är 2684 kvm.

Styrelsens sammansättning

Thomas Carl Wilhelm Hallgren	Ordförande
Claes Alexander Hult	Styrelseledamot
Filip Tornakull	Styrelseledamot
Jan Håkan Ingvar Abramson	Styrelseledamot
Jonas Gunnarsson	Styrelseledamot
Mira Mirjana Dubo	Styrelseledamot
Roger Cohen	Styrelseledamot
Madeleine Hessner	Suppleant
Nina Rimmerfeldt	Suppleant
Carl Stjepan Per Nyström	Suppleant

Valberedning

Sören Edfjäll
Carl Asplund

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening

Revisorer

Peter Andreas Ryberg Auktoriserad Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Målning väggar/golv källare A- och B-hus
- 2023** ● Stambyte alla stammar B-hus
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
Utbyte samtliga lysrör till LED
- 2022** ● Renovering och målning av skador i A-husets trapphus
Nytt miljörum med matavfallssortering
Stambyte resterande stammar A-hus
- 2021** ● Stamspolning
Byte köksmaskiner hyreslägenhet
Uppgraderat brandskydd (brandsläckare/filtar/utrymningsskyltar)
Stambyte en stam (6 lägenheter A-hus)
- 2020** ● Putsning och målning av pannrum, cykelrum och källare
Ommålning och underhåll i två hyreslägenheter
Radonmätning
- 2019** ● Installation av råttgiljotin
- 2018** ● Modernisering hiss B-hus
- 2017** ● Fiberinstallation IP-only
Modernisering hiss A-hus
- 2016** ● Omputsning fasad burspråk
- 2015** ● Stamspolning
- 2014** ● Yttertak målades och noxydbehandlades
- 2013** ● Installation av elvärme i stup- och takrännor
Tätning och visst underhåll av fönster

- 2012** ● Renovering tak B-hus
- 2011** ● Fiberinstallation Telia
Byte avloppsstammar i källare
Renovering av två hyreslägenheter
Stamspolning
- 2009** ● Nya torkskåp tvättstuga
- 2008** ● Trapphusrenovering A- och B-hus
- 2007** ● Innergården anlades och rustades upp
- 2006** ● Fönsterrenovering

Planerade underhåll

- 2025** ● Renovering av samtliga lägenhetsfönster

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Stockholm Avfall AB
Ekonomisk förvaltning	NABO Group AB
El, nätleverantör	Ellevio AB
Elleverantör	Skellefteå Kraft AB
Fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hisservice	ITK AB
Hyresförhandling	Fastighetsägarna Stockholm
Lokalvård	Smart Förvaltning Sverige AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB

Övrig verksamhetsinformation

Samtliga golv och merparten av väggarna i föreningens källarlokalerna samt undercentral ommålade.

2-årsbesiktning av den första etappen av stambytet genomfördes.

Anmärkningar från OVK-besiktning från hösten 2023 åtgärdades och godkändes.

Under året digitaliserades föreningens tvättstugebokning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är i balans och likviditeten är god. Årets resultat uppgår till 62 tkr (fgå -9 284 tkr). I siffran för 2023 ingår stambyteskostnader med -9 162 tkr. Rensat för stambytet uppgick resultatet för 2023 till -122 tkr.

Kostnaderna utföll något lägre än budgeterat, fördelat mellan rörelsekostnader och räntor.

Föreningens leverantörer av fjärrvärme, vatten/avlopp samt avfallshantering har under 2024 återigen höjt sina priser kraftigt med mellan 12% och 25%. Inför 2025 höjs priserna återigen med 25% på vatten/avlopp och avfallshantering. Stockholm Exergi har förändrat sin prismodell för fjärrvärme på ett antal punkter och prisökningen för 2025 ser ut att bli 10-12% (fgå 12%).

Dessa leverantörer ägs av Stockholms Stad och innehar en monopolställning på marknaden. Föreningen har inga möjligheter att påverka kostnadsutvecklingen inom befintligt system annat än att försöka minska förbrukning av värme och vatten. En stor andel av kostnaden är fast och opåverkbar.

Lånefinansieringen av stambytet som slutfördes under 2023 innebär att föreningen fick en total låneskuld på 22,9 mkr varav stambytet står för 16,2 mkr. Marknadsräntorna sjönk succesivt under andra halvåret 2024 på föreningens Stibor 90-dagarslån. Samtliga dessa lån ersattes under kvartal 4 till lån med fast ränta. Ett äldre lån på 3 mkr omsattes i oktober till fast räntebindning 1 år. Räntesatserna för dessa fem lån varierar mellan 2,48% och 2,73%. Räntorna uppgick 2024 till 876 tkr (fgå 738 tkr) och kommer under 2025 uppgå till ca 600 tkr.

Likviditeten uppgår vid årets slut till 2 024 tkr, föregående år 1 812 tkr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Inga större avtal har tecknats med nya leverantörer.

Övriga uppgifter

Ansökan om bygglov för ombyggnation av vinden till lägenheter inlämnades till Stockholms Stadsbyggnadskontor (SBK) under december 2023. SBK avslog ansökan och därefter även ytterligare tre reviderade ansökningar. Per 2024-12-31 uppgår nedlagda kostnader till 481 tkr, vilket redovisas som pågående projekt i balansräkningen.

Styrelsen beslöt mars 2025 att återkalla bygglovsansökan. Föreningen avvaktar ny lagstiftning inom aktuellt område som förväntas träda i kraft 1 oktober 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 703 740	2 483 992	1 745 234	1 721 043
Resultat efter fin. poster	61 540	-9 284 444	-7 318 216	-2 360 473
Soliditet (%)	51	50	65	84
Yttre fond	434 538	383 295	332 052	1 193 458
Taxeringsvärde	127 765 000	127 765 000	127 765 000	110 684 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	914	846	534	488
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,3	81,4	67,8	57,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 514	9 526	7 034	2 787
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 532	8 543	6 038	2 392
Sparande per kvm totalyta, kr	247	186	138	185
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	28	36	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	173	167	145	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	29	24	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	235	224	204	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,82	3,70	0,95	1,22
Räntekänslighet (%)	10,41	11,26	13,17	5,71

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	34 656 081	-	-	34 656 081
Upplåtelseavgifter	11 688 052	-	-	11 688 052
Fond, yttre underhåll	383 295	-	51 243	434 538
Balanserat resultat	-13 381 018	-9 284 444	-51 243	-22 716 705
Årets resultat	-9 284 444	9 284 444	61 540	61 540
Eget kapital	24 061 966	0	61 540	24 123 506

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-22 716 705
Årets resultat	61 540
Totalt	-22 655 165

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	383 295
Balanseras i ny räkning	-23 038 460
	-22 655 165

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 703 740	2 483 992
Övriga rörelseintäkter	3	2 413	16 839
Summa rörelseintäkter		2 706 153	2 500 831
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 067 687	-10 217 794
Övriga externa kostnader	9	-117 229	-222 485
Personalkostnader	10	-28 984	-24 570
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-600 960	-620 706
Summa rörelsekostnader		-1 814 860	-11 085 555
RÖRELSERESULTAT		891 294	-8 584 724
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		45 770	38 224
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-875 524	-737 945
Summa finansiella poster		-829 754	-699 721
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		61 540	-9 284 444
ÅRETS RESULTAT		61 540	-9 284 444

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	44 928 894	45 529 854
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt		480 827	319 563
Summa materiella anläggningstillgångar		45 409 721	45 849 417
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 409 721	45 849 417
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 515	20 614
Övriga fordringar	14	579 355	800 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	59 794	53 056
Summa kortfristiga fordringar		650 664	874 228
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 446 467	1 013 719
Summa kassa och bank		1 446 467	1 013 719
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 097 131	1 887 947
SUMMA TILLGÅNGAR		47 506 852	47 737 364

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 344 133	46 344 133
Fond för yttre underhåll		434 538	383 295
Summa bundet eget kapital		46 778 671	46 727 428
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-22 716 705	-13 381 018
Årets resultat		61 540	-9 284 444
Summa fritt eget kapital		-22 655 165	-22 665 462
SUMMA EGET KAPITAL		24 123 506	24 061 966
Avsättningar			
Avsättningar		47 158	39 406
Summa avsättningar		47 158	39 406
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	9 900 000	0
Summa långfristiga skulder		9 900 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	13 000 000	22 930 205
Leverantörsskulder		99 612	262 794
Skatteskulder		1 649	0
Övriga kortfristiga skulder		11 695	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	323 232	442 993
Summa kortfristiga skulder		13 436 188	23 635 992
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 506 852	47 737 364

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	891 294	-8 584 724
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	600 960	620 706
	1 492 254	-7 964 018
Erhållen ränta	45 770	38 224
Erlagd ränta	-900 702	-732 978
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	637 322	-8 658 771
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 407	13 705
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-244 422	-320 276
Kassaflöde från den löpande verksamheten	395 308	-8 965 342
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-161 264	-302 938
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-161 264	-302 938
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	7 752	0
Balkongfond	0	7 752
Upptagna lån	0	6 000 000
Amortering av lån	-30 205	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-22 453	6 007 752
ÅRETS KASSAFLÖDE	211 591	-3 260 528
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 812 367	5 072 896
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 023 958	1 812 367

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tor 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	5 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 192 482	2 028 888
Hysesintäkter, bostäder	505 528	477 957
Intäktsreduktion	0	-27 091
Övriga intäkter	0	3 000
Andrahandsuthyrning	5 730	1 238
Summa	2 703 740	2 483 992

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	2	2
Elprisstöd	0	16 837
Övriga rörelseintäkter	2 411	0
Summa	2 413	16 839

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	48 089	48 894
Städning	33 927	25 113
Besiktning och service	26 166	26 750
Trädgårdsarbete	2 685	2 335
Snöskottning	564	7 812
Övrigt	15 450	10 000
Summa	126 881	120 904

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	20 257	14 531
Bostäder	7 319	23 000
Tvättstuga	5 876	13 454
Trapphus/port/entr	0	13 726
Dörrar och lås/porttele	4 151	6 976
VA	8 115	12 117
Värme	2 375	7 938
Ventilation	980	3 588
El	7 110	4 301
Hissar	36 576	40 822
Tak	17 094	0
Summa	109 853	140 452

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	9 161 844
Summa	0	9 161 844

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	64 710	74 563
Uppvärmning	464 732	447 180
Vatten	100 248	78 960
Sophämtning	27 594	21 324
Summa	657 284	622 027

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	58 569	61 607
Övrigt	26 659	24 879
Kabel-TV	13 961	13 282
Fastighetsskatt	74 480	72 799
Summa	173 669	172 567

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	2 262	1 050
Övriga förvaltningskostnader	46 206	119 468
Juridiska kostnader	3 408	39 175
Revisionsarvoden	25 000	23 750
Ekonomisk förvaltning	34 480	33 528
Konsultkostnader	5 873	5 514
Summa	117 229	222 485

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	20 000	17 500
Löner, arbetare	2 500	2 500
Övriga personalkostnader	1 539	938
Sociala avgifter	4 945	3 632
Summa	28 984	24 570

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	875 524	737 945
Summa	875 524	737 945

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	54 765 473	54 765 473
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	54 765 473	54 765 473
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 235 619	-8 634 659
Årets avskrivning	-600 960	-600 960
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 836 579	-9 235 619
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	44 928 894	45 529 854
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 410 500</i>	<i>18 410 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 765 000	40 765 000
Taxeringsvärde mark	87 000 000	87 000 000
Summa	127 765 000	127 765 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	265 050	265 050
Utgående anskaffningsvärde	265 050	265 050
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-265 050	-245 304
Avskrivningar	0	-19 746
Utgående avskrivning	-265 050	-265 050
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 864	1 736
Skattefordringar	0	32
Övriga fordringar	0	142
Nabo Klientmedelskonto	572 714	563 820
Borgo	4 776	234 828
Summa	579 355	800 558

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 582	18 271
Städning	5 725	5 300
Försäkringspremier	9 958	8 759
Kabel-TV	3 510	3 537
Förvaltning	18 019	17 189
Summa	59 794	53 056

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2026-12-28	2,73 %	2 900 000	2 900 000
SEB	2025-10-28	2,68 %	3 000 000	3 030 205
SEB	2025-12-28	2,73 %	4 000 000	4 000 000
SEB	2026-11-28	2,48 %	7 000 000	7 000 000
SEB	2025-12-28	2,73 %	6 000 000	6 000 000
Summa			22 900 000	22 930 205
Varav kortfristig del			13 000 000	22 930 205

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 900 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 599	102 617
El	6 530	7 827
Uppvärmning	64 092	70 609
Vatten	16 722	13 399
Utgiftsräntor	4 982	30 160
Förutbetalda avgifter/hyror	226 307	218 381
Summa	323 232	442 993

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	22 931 000	22 931 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ingen avgiftshöjning planeras under 2025. Efter upphandling under hösten 2024 slöts avtal med leverantör om renovering av samtliga lägenhetsfönster under mars månad 2025. Föreningen byter från och med 2025-03-01 försäkringsgivare till Brandkontoret.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Claes Alexander Hult
Styrelseledamot

Filip Tornakull
Styrelseledamot

Jan Håkan Ingvar Abramson
Styrelseledamot

Jonas Gunnarsson
Styrelseledamot

Mira Mirjana Dubo
Styrelseledamot

Roger Cohen
Styrelseledamot

Thomas Carl Wilhelm Hallgren
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Peter Andreas Ryberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 17:28

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 24.04.2025 12:58

DOCUMENT ID:

H1gbIKqwkxe

ENVELOPE ID:

S1l8t5wkge-H1gbIKqwkxe

DOCUMENT NAME:

Brf Tor 2, 716425-8522 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Håkan Ingvar Abramson jan@abramson.se	Signed Authenticated	24.04.2025 13:24 24.04.2025 13:22	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.30.114
2. JONAS GUNNARSSON dr.jonas.gunnarsson@outlook.com	Signed Authenticated	24.04.2025 13:42 24.04.2025 13:37	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.89.125
3. Thomas Carl Wilhelm Hallgren tcwhallgren@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 15:47 24.04.2025 15:42	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.97.121
4. Mira Mirjana Dubo mira.dubo@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 16:49 24.04.2025 16:49	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.145.125
5. Roger Sebastian Cohen ab.rogers.lada@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2025 20:27 27.04.2025 20:21	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.228.214
6. FILIP TORNAKULL tornakull@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 09:46 26.04.2025 11:01	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.32.116
7. Claes Alexander Hult claesalex.hult@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 11:39 28.04.2025 11:37	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.119.64
8. PETER RYBERG peter@conseil.se	Signed Authenticated	28.04.2025 17:28 28.04.2025 12:50	eID Low	Swedish BankID IP: 46.227.70.227

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



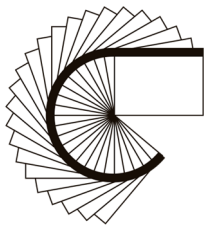
GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf TOR 2
Org.nr. 716425-8522

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf TOR 2 för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf TOR 2 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Ryberg

Auktoriserad revisor



S1ZUYcwJxx-HJGbUtqDyIx



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 17:28

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.04.2025 12:58

DOCUMENT ID:

HJGbUtqDylx

ENVELOPE ID:

S1ZUYcwJxx-HJGbUtqDylx

DOCUMENT NAME:

Brf Tor 2 - Revisionsberättelse 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER RYBERG	 Signed	28.04.2025 17:28	eID	Swedish BankID
peter@conseil.se	Authenticated	28.04.2025 17:28	Low	IP: 46.227.70.227

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed