Årsredovisning 2025

Brf Tor 2

716425-8522



B1gKvT72WI-SkgxYPa72-x

Välkommen till årsredovisningen för Brf Tor 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 19**

B1gKvT72Wl-SkgxYPa72-x

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. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-04-27 och nuvarande 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tor 2	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1982.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 38 bostadsrätter om totalt 2 684 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 684 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
Nina Rimmerfeldt	Suppleant
Carl Stjepan Per Nyström	Suppleant
Madeleine Hessner	Suppleant

Valberedning

Sören Edfjäll och Carl Asplund

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Styrelsen tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Peter Andreas Ryberg Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2006 Fönsterrenovering

2007 Innergården anlades och rustades upp

2008 Trapphusrenovering A- och B-hus

2009 Nya torkskåp tvättstuga

2011 Stamspolning
Byte avloppsstammar i källare
Fiberinstallation Telia
Renovering av två hyreslägenheter

2012 Renovering tak B-hus

2013 Tätning och visst underhåll av fönster
Installation av elvärme i stup- och takrännor

2014 Yttertak målades och noxydbehandlades

2015 Stamspolning

2016 Omputsning fasad burspråk

2017 Fiberinstallation IP-only
Modernisering hiss A-hus

2018 Modernisering hiss B-hus

2019 Installation av råttgiljotin

2020 Putsning och målning av pannrum och cykelrum

2020
- Ommålning och underhåll i två hyreslägenheter
- Radonmätning

2021
- Byte köksmaskiner hyreslägenhet
- Stambyte en stam (6 lägenheter A-hus)
- Uppgraderat brandskydd (brandsläckare/filtar/utrymningsskyltar)
- Stamspolning

2022
- Stambyte resterande stammar A-hus
- Nytt miljörum med matavfallssortering
- Renovering och målning av skador i A-husets trapphus

2023
- Stambyte alla stammar B-hus
- Utbyte samtliga lysrör till LED
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

2024
- Målning väggar/golv källare A- och B-hus

2025
- Totalrenovering av samtliga lägenheters ytterfönsterbågar och fönsterkarmar
- Uppgradering av nödtelefoner till 4G i hissarna
- Ventilation installerad i miljörum
- Ny tvättmaskin och torktumlare till tvättstuga
- Renovering av entréer (målning, golvslipning, nya tavlor mm)

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	Motum AB
Hyresförhandling	Fastighetsägarna Stockholm
Lokalvård	Smart Förvaltning Sverige AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen övergick 2025-01-01 till redovisningsregelverket K3. I samband med övergången till K3 fattade styrelsen beslut om att uppvärdera föreningens mark från 18,4 mkr till 60,0 mkr för att bättre spegla marknadsvärdet. Föreningens egna kapital ökar med motsvarande belopp.

Taxeringsvärdet på marken uppgår till 80,0 mkr.

Samtliga lägenhetsfönster och karmar totalrestaurerades under 2025. Allt skadat trä byttes ut, fönsterbågar renslipades och målades, samtliga fönster fick ny tätning samt kittades om. Investeringen uppgick totalt till 1 293 tkr.

Ventilation installerades i miljörummet för 45 tkr.

En ny tvättmaskin och torktumlare anskaffades för 98 tkr vilka ersatte utslitna maskiner.

Fastighetens entréer renoverades (ommålning, nya tavlor och slipning av golv m.m.)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi utvecklades positivt under 2025. Årets resultat uppgår till 167 tkr (fgå 62 tkr). Likviditeten uppgick vid årsskiftet till 648 tkr (fgå 2 024 tkr). Minskningen av likviditet förklaras främst av gjorda investeringar. Restaureringen av fönster/karmar samt ny tvättstugeutrustning aktiverades i balansräkningen i enlighet med K3-regelverket.

Taxebundna kostnader som fjärrvärme, VA , el och avfallshantering, vilka står för 50% av föreningens rörelsekostnader, fortsätter öka långt över inflationen. Dessa monopoltjänster kan föreningen påverka endast marginellt. Taxebundna kostnader ökade med 56 tkr eller 8,6% under 2025.

Under hösten omvandlades en hyresrätt till bostadsrätt och såldes för 4 460 tkr vilket tillsammans med viss överlikviditet möjliggjorde en amortering av föreningens lån med 5 000 tkr. Lånen uppgår per 2025-12-31 till 17 900 tkr. Två lån på vardera 4 000 tkr som förföll 2025-12-28 omsattes till ett med 2-årsbindning till ränta 2,58% och ett med rörlig 90 dagars Stibor-bindning med ränta vid årsskiftet på 2,21%.

Ekonomi i balans och lägre lånebörda har inneburit att styrelsen beslutat sänka avgifterna from 2026.

Övriga uppgifter

Styrelsen har beslutat att på nytt ansöka om bygglov för ombyggnad av vinden till lägenheter. Uppdaterade bygglovshandlingar kommer att skickas in under vintern. I balansräkningen aktiverade kostnader för vindsprojektet uppgick vid årsskiftet till 554 tkr (fgå 481 tkr).

Styrelsen har tecknat avtal med Stockholm Exergi avseende digital övervakning med larmfunktion av undercentralen. Driftsstart 2026-01-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 60 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser, varav 1 upplåtelse (såld hyresrätt) och 2 överlåtelser av del av bostadsrätt.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 726 646	2 703 740	2 483 992	1 745 234
Resultat efter fin. poster	167 047	61 540	-9 284 444	-7 318 216
Soliditet (%)	79	51	50	65
Yttre fond	817 833	434 538	383 295	332 052
Taxeringsvärde	128 000 000	127 765 000	127 765 000	127 765 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	905	914	846	534
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,2	81,3	81,4	67,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 318	9 514	9 526	7 034
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 669	8 532	8 543	6 038
Sparande / kvm totalyta, kr	271	247	186	138
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	24	28	36
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	184	173	167	145
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	37	29	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	254	235	224	204
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,88	3,82	3,70	0,95
Räntekänslighet (%)	8,09	10,41	11,26	13,17

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

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	34 656 081	-	557 115	35 213 196
Upplåtelseavgifter	11 688 052	-	3 902 885	15 590 937
Fond, yttre underhåll	434 538	-	383 295	817 833
Uppskrivningsfond	0	41 589 500	-	41 589 500
Balanserat resultat	-22 716 705	61 540	-383 295	-23 038 460
Årets resultat	61 540	-61 540	167 047	167 047
Eget kapital	**24 123 506**	**41 589 500**	**4 627 047**	**70 340 054**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-23 038 460
Årets resultat	167 047
Totalt	**-22 871 412**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	384 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-434 538
Balanseras i ny räkning	-22 820 874
	-22 871 412

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 726 646	2 703 740
Övriga rörelseintäkter	3	2	2 413
Summa rörelseintäkter		**2 726 648**	**2 706 153**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 191 621	-1 067 687
Övriga externa kostnader	8	-221 831	-117 229
Personalkostnader	9	-28 516	-28 984
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-561 087	-600 960
Summa rörelsekostnader		**-2 003 054**	**-1 814 860**
RÖRELSERESULTAT		**723 594**	**891 294**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		30 579	45 770
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-587 125	-875 524
Summa finansiella poster		**-556 546**	**-829 754**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**167 047**	**61 540**
ÅRETS RESULTAT		**167 047**	**61 540**

B1gKvT72Wl-SkgxYPa72-x

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	87 298 703	44 928 894
Markanläggningar	12	0	0
Maskiner och inventarier	13	93 978	0
Pågående projekt	14	553 940	480 827
Summa materiella anläggningstillgångar		**87 946 621**	**45 409 721**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**87 946 621**	**45 409 721**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 108	11 515
Övriga fordringar	15	333 804	579 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	71 768	59 794
Summa kortfristiga fordringar		**418 680**	**650 664**
Kassa och bank			
Kassa och bank		318 073	1 446 467
Summa kassa och bank		**318 073**	**1 446 467**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**736 753**	**2 097 131**
SUMMA TILLGÅNGAR		**88 683 374**	**47 506 852**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 804 133	46 344 133
Uppskrivningsfond		41 589 500	0
Fond för yttre underhåll		817 833	434 538
Summa bundet eget kapital		**93 211 466**	**46 778 671**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-23 038 460	-22 716 705
Årets resultat		167 047	61 540
Summa ansamlad förlust		**-22 871 412**	**-22 655 165**
SUMMA EGET KAPITAL		**70 340 054**	**24 123 506**
Avsättningar			
Avsättningar		54 910	47 158
Summa avsättningar		**54 910**	**47 158**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 000 000	9 900 000
Summa långfristiga skulder		**4 000 000**	**9 900 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	13 900 000	13 000 000
Leverantörsskulder		79 424	99 612
Skatteskulder		0	1 649
Övriga kortfristiga skulder		11 892	11 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	297 094	323 232
Summa kortfristiga skulder		**14 288 410**	**13 436 188**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**88 683 374**	**47 506 852**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**723 594**	**891 294**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	561 087	600 960
	1 284 681	**1 492 254**
Erhållen ränta	30 422	45 770
Erlagd ränta	-589 382	-900 702
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**725 720**	**637 322**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 624	2 407
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-45 520	-244 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**664 576**	**395 308**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 508 487	-161 264
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 508 487**	**-161 264**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 467 752	7 752
Amortering av lån	-5 000 000	-30 205
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-532 248**	**-22 453**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-1 376 159**	**211 591**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 023 958**	**1 812 367**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**647 799**	**2 023 958**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

B1gKvT72Wl-SkgxYPa72-x

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tor 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,95 %
Yttertak	2,43 %
Fasader	3,65 %
Balkonger	2,92 %
Stamledningar VA	1,52 %
Stamledningar Värme	1,97 %
Styr & övervakning	3,65 %
El	3,65 %
Hissar	2,70 %
Fönster	2,50 %
Ventilation	3,33 %
Maskiner	10,00 %

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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 205 277	2 192 482
Hyresintäkter, bostäder	513 092	505 528
Övriga intäkter	8 277	5 730
Summa	**2 726 646**	**2 703 740**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	2	2
Övriga rörelseintäkter	0	2 411
Summa	**2**	**2 413**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	48 850	48 089
Städning	47 665	33 927
Besiktning och service	47 266	26 166
Trädgårdsarbete	589	2 685
Snöskottning	4 874	564
Övrigt	0	15 450
Summa	**149 244**	**126 881**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	11 028	20 257
Bostäder	15 628	7 319
Tvättstuga	18 650	5 876
Trapphus/port/entr	27 723	0
Soprum/miljöanläggning	22 175	0
Dörrar och lås/porttele	17 038	4 151
VA	3 228	8 115
Värme	0	2 375
Ventilation	0	980
El	4 553	7 110
Hissar	44 856	36 576
Tak	0	17 094
Summa	**164 878**	**109 853**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	74 740	64 710
Uppvärmning	492 597	464 732
Vatten	115 006	100 248
Sophämtning	31 236	27 594
Summa	**713 579**	**657 284**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	50 648	58 569
Övrigt	28 547	26 659
Kabel-TV	14 040	13 961
Fastighetsskatt	70 684	74 480
Summa	**163 919**	**173 669**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	10 890	2 262
Övriga förvaltningskostnader	58 583	46 206
Juridiska kostnader	3 571	3 408
Revisionsarvoden	27 500	25 000
Ekonomisk förvaltning	36 144	34 480
Konsultkostnader	85 143	5 873
Summa	**221 831**	**117 229**

B1gKvT72WI-SkgxYPa72-x

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Löner, arbetare	2 500	2 500
Övriga personalkostnader	1 071	1 539
Sociala avgifter	4 945	4 945
Summa	**28 516**	**28 984**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	587 103	875 524
Övriga räntekostnader	22	0
Summa	**587 125**	**875 524**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	54 765 473	54 765 473
Årets inköp	1 337 311	0
Uppskrivning mark	41 589 500	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	97 692 284	54 765 473
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 836 579	-9 235 619
Årets avskrivning	-557 002	-600 960
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 393 581	-9 836 579
Utgående restvärde enligt plan	87 298 703	44 928 894
I utgående restvärde ingår mark med	*60 000 000*	*18 410 500*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 000 000	40 765 000
Taxeringsvärde mark	80 000 000	87 000 000
Summa	**128 000 000**	**127 765 000**

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	516 156	516 156
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**516 156**	**516 156**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-516 156	-516 156
Utgående ackumulerad avskrivning	**-516 156**	**-516 156**
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	265 050	265 050
Årets inköp	98 063	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**363 113**	**265 050**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-265 050	-265 050
Årets avskrivning	-4 085	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-269 135**	**-265 050**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**93 978**	**0**

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	480 827	319 563
Årets investeringar	73 113	161 264
Summa pågående arbeten	**553 940**	**480 827**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 931	1 864
Skattefordringar	2 147	0
Nabo Klientmedelskonto	329 557	572 714
Borgo	169	4 776
Summa	**333 804**	**579 355**

B1gKvT72WI-SkgxYPa72-x

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 871	22 582
Städning	5 925	5 725
Försäkringspremier	8 136	9 958
Kabel-TV	3 542	3 510
Förvaltning	20 137	18 019
Inkomsträntor	157	0
Summa	**71 768**	**59 794**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-12-28	2,73 %	2 900 000	2 900 000
SEB	2025-10-28	2,68 %		3 000 000
SEB	2027-12-28	2,58 %	4 000 000	4 000 000
SEB	2026-11-28	2,48 %	7 000 000	7 000 000
SEB	2026-12-28	2,21 %	4 000 000	6 000 000
Summa			**17 900 000**	**22 900 000**
Varav kortfristig del			13 900 000	13 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 900 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 206	4 599
El	6 307	6 530
Uppvärmning	65 480	64 092
Vatten	18 889	16 722
Utgiftsräntor	2 725	4 982
Förutbetalda avgifter/hyror	198 487	226 307
Summa	**297 094**	**323 232**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	22 931 000	22 931 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Medlemsvgifterna sänktes med 14 % from 2026-01-01. Hyrorna höjdes med 3,6% from 2026-01-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

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

B1gKvT72Wl-SkgxYPa72-x



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
13.04.2026 18:58

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 08.04.2026 14:17

DOCUMENT ID:
SkgxYPa72-x

ENVELOPE ID:
B1gKvT72Wl-SkgxYPa72-x

DOCUMENT NAME:
Brf Tor 2, 716425-8522 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
3a8c3e1d270d3ac92f1cf32a326385985ccf311225b4fa8
6083398f113d68f563328e2f11f4d9afe1265c75f5ec941
988d7109c817c73078e4e57edce87c80d8

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Håkan Ingvar Abramson	**Signed**	**08.04.2026 16:08**	**eID**	**Swedish BankID**
jan@abramson.se	Authenticated	08.04.2026 16:06	Low	IP: 92.34.228.63
2. Thomas Carl Wilhelm Hallgren	**Signed**	**08.04.2026 17:33**	**eID**	**Swedish BankID**
tcwhallgren@gmail.com	Authenticated	08.04.2026 17:32	Low	IP: 151.177.127.245
3. JONAS GUNNARSSON	**Signed**	**08.04.2026 21:39**	**eID**	**Swedish BankID**
dr.jonas.gunnarsson@outlook.com	Authenticated	08.04.2026 21:39	Low	IP: 77.53.244.106
4. Mira Mirjana Dubo	**Signed**	**09.04.2026 09:01**	**eID**	**Swedish BankID**
mira.dubo@gmail.com	Authenticated	09.04.2026 09:00	Low	IP: 217.213.113.121
5. Claes Alexander Hult	**Signed**	**11.04.2026 19:16**	**eID**	**Swedish BankID**
claesalex.hult@gmail.com	Authenticated	11.04.2026 19:14	Low	IP: 78.69.8.228
6. FILIP TORNAKULL	**Signed**	**13.04.2026 09:53**	**eID**	**Swedish BankID**
tornakull@gmail.com	Authenticated	13.04.2026 09:52	Low	IP: 151.177.111.179
7. Roger Sebastian Cohen	**Signed**	**13.04.2026 09:54**	**eID**	**Swedish BankID**
ab.rogers.lada@gmail.com	Authenticated	13.04.2026 09:54	Low	IP: 84.216.104.186
8. PETER RYBERG	**Signed**	**13.04.2026 18:58**	**eID**	**Swedish BankID**
peter@conseil.se	Authenticated	13.04.2026 15:25	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.

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

Attachments

No attachments related to this 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

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 2025.

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 2025 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 Standard 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

r1eKwp72bl-HygxYw67nWe

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 2025 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 betryggande 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Ryberg

Auktoriserad revisor

r1eKwp72bl-HygxYw67nWe

SEALED BY Verified R1EKWP72BL-HYGXYW67NWE

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
13.04.2026 18:58

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 08.04.2026 14:17

DOCUMENT ID:
HygxYw67nWe

ENVELOPE ID:
r1eKwp72bl-HygxYw67nWe

DOCUMENT NAME:
Brf Tor 2 - Revisionsberättelse 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
d90376aa9fbfc2ae33a8457c68c2b907c1b7baeb44440d4fca073ee9fb4952c451cd89b54a5f96a19992444eeede371fdc2a1e93924f47d089b80c0aa0565c40

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER RYBERG	Signed	13.04.2026 18:58	eID	Swedish BankID
peter@conseil.se	Authenticated	13.04.2026 18:58	Low	IP: 78.68.95.148

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

Attachments

No attachments related to this 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