

Årsredovisning 2025

Brf Tor 2

716425-8522



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

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 rättgiljotin
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 monopoljänster 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

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.

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
Hysesintäkter, 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

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
Akkumulerat 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
Akkumulerad 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>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>60 000 000</i>	<i>18 410 500</i>
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
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	516 156	516 156
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	516 156	516 156
Akkumulerad 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
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	265 050	265 050
Årets inköp	98 063	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	363 113	265 050
Akkumulerad 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

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

Medlemsgifterna 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



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

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