

Årsredovisning 2023

Brf Tor 2

716425-8522



H109kLpJC-SklCck8TJ0

Välkommen till årsredovisningen för Brf Tor 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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
Upplysning vid förlust	s. 7
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 2018-09-24 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 2 684 kvm.

Styrelsens sammansättning

Thomas Carl Wilhelm Hallgren	Ordförande
Annika Östangård	Styrelseledamot
Jan Håkan Ingvar Abramson	Styrelseledamot
Madeleine Fredelius	Styrelseledamot
Mira Mirjana Dubo	Styrelseledamot
Roger Cohen	Styrelseledamot
Carl Stjepan Per Nyström	Suppleant
Madeleine Hessner	Suppleant
Jonas Gunnarsson	Suppleant

Valberedning

Sören Edfjäll, Carl Asplund

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening av ledamöterna

Revisorer

Peter Andreas Ryberg Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Stambyte alla stammar B-hus
Utbyte samtliga lysrör till LED
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- 2022** ● Stambyte resterande stammar A-hus
Nytt miljörum med matavfallssortering
Renovering och målning av skador i A-husets trapphus
- 2021** ● Stambyte en stam (6 lägenheter A-hus)
Uppgraderat brandskydd (brandsläckare/filtar/utrymningsskyltar)
Byte köksmaskiner hyreslägenhet
Stamspolning
- 2020** ● Radonmätning
Ommålning och underhåll i två hyreslägenheter
Putsning och målning av pannrum, cykelrum och källare
- 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
- 2012** ● Renovering tak B-hus
- 2011** ● Stamspolning
Renovering av två hyreslägenheter
Byte avloppsstammar i källare

- 2011 ● Fiberinstallation Telia
- 2009 ● Nya torkskåp tvättstuga
- 2008 ● Trapphusrenovering A- och B-hus
- 2007 ● Innergården anlades och rustades upp
- 2006 ● Fönsterrenovering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO Group AB
Fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB
Hyresförhandling	Fastighetsägarna Stockholm
Hisservice	ITK AB
Lokalvård	Smart Förvaltning Sverige AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
El	Ellevio AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Avfallshantering	Stockholm Avfall AB
El från 1 november 2023	Skellefteå Kraft AB
Stambyte	Stambytesgruppen AB

Övrig verksamhetsinformation

Under första halvåret 2023 slutfördes och slutbesiktigades stambytet i fastighetens B-hus. Motsvarande stambyten slutfördes åren 2021 och 2022 i fastighetens A-hus. Mindre efterarbeten utfördes av entreprenören Stambytesgruppen under hösten 2023. Arbetet med att relina bottenplattans avloppsrör inklusive dagvattenrören från innergården slutfördes av OPAL VVS under december 2023. Entreprenaderna är slutreglerade och kostnaden för 2023 uppgick till 9,2 mkr. Kostnaden för hela fastighetens stambyte under åren 2021-2023 blev därmed till 18,5 mkr. Stambytet har omfattat varm- och kallvattenledningar inklusive varmvattencirkulation, avloppsrör samt ombyggnad av badrum och toaletter i hela fastigheten.

Som en följd av stambytet är självriskén för vattenskador omförhandlad från 3 till 0,5 basbelopp och försäkringspremien sänkt med ca 5%.

Under första delen av 2023 arbetade styrelsen med att ta fram underlag inför stämmobeslut avseende utveckling av råvinden till bostäder, flytt av förråd samt nya stadgar. Vindskonsult och arkitekt upphandlades under våren villkorat ett positivt stämmobeslut. Under maj månad hölls ett välbesökt informationsmöte med medlemmarna angående planerna för vinden.

På ordinarie årsstämma 2023-05-30 beslöt stämman enhälligt att:

- Uppdra till styrelsen att sälja råvinden med avsikt att bygga bostadsrätter
- Flytta samtliga vindsförråd till källaren
- Förnya föreningens stadgar (ytterligare ett stämmobeslut krävs)

Inmätning av vinden samt sk kartering av gamla ventilationskanaler har skett under sommar/höst och därefter har UN-Arkitekter tagit fram förslag på disposition av vind och källare till styrelsen. Den 22 december inlämnades kompletta bygglovshandlingar till Stockholms Stadsbyggnadskontor.

Fastighetens samtliga neonbelysningar har under hösten bytts ut till LED-belysning till följd av EU-beslut. Prickmarkering vid trappsteg i entreerna för bättre säkerhet har ordnats. Dessa och en hel del andra åtgärder i fastigheten har under verksamhetsåret utförts av styrelsemedlemmar till enbart materialkostnad.

Under hösten genomfördes en städdag med stort medlemsdeltagande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen tillämpar redovisningsregler enligt K2-regelverket. Detta innebär bland annat att utgifterna för byte av vatten- och avloppsstammar mm inte kan bokföras som en tillgång i balansräkningen utan ska redovisas löpande som underhållskostnader i resultaträkningen. Detta innebär att resultatet påverkas negativt i motsvarande grad. Kostnaden för stambytet har påverkat årets resultat med -9,2 mkr.

För att finansiera stambytet lånade föreningen planenligt under 2023 upp ytterligare 6,0 mkr. Totalt har därmed 16,2 mkr upplånats för stambytet och därutöver har föreningen självfinansierat 2,3 mkr. Marknadsräntorna har stigit kraftigt även under 2023 vilket påverkat föreningens ekonomi starkt negativt. Ett äldre lån på 2,9 mkr omsattes under hösten till väsentligt högre ränta. Samtliga lån, utom ett äldre på 3,0 mkr som förfaller 2024-10-01, löper med rörliga sk Stibor 90-räntor.

Som ett resultat av ökad upplåning till allt högre räntesatser, höjda taxor för tjänsterna fjärrvärme, vatten- och avlopp och avfallshantering och allmänt hög inflation har styrelsen varit tvungen att höja medlemsavgifterna mycket kraftigt under 2023 för att hålla ekonomin i balans.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 50,00%, 2023-04-01 med 6,00% och 2023-10-01 med 5,00%.

Förändringar i avtal

Avtal har träffats med Skellefte Kraft avseende elleveranser samt med Takjouren Entreprenad AB för snöskottning av tak.

Övriga uppgifter

Under 2024 räknar styrelsen med att erhålla bygglov för vinden och att försäljning av råvinden för ombyggnation till bostadsrätter kommer ske.

Föreningen kommer under 2024 drabbas av kraftigt höjda taxor för fjärrvärme, VA och avfall. Föreningen har ansökt om medling hos Fjärrvärmenämnden avseende Stockholm Exergi's höjning av taxan med 12% för 2024 (fgå 8,1%).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 483 992	1 745 234	1 721 043	1 741 336
Resultat efter fin. poster	-9 284 444	-7 318 216	-2 360 473	-110 987
Soliditet (%)	50	65	84	86
Yttre fond	383 295	332 052	1 193 458	718 458
Taxeringsvärde	127 765 000	127 765 000	110 684 000	110 684 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	843	531	487	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,1	67,4	57,7	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 526	7 034	2 787	2 795
Skuldsättning per kvm totalyta	8 543	6 038	2 392	2 400
Sparande per kvm totalyta	186	138	185	204
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	36	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	167	145	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	24	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	224	204	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,70	0,95	1,22	1,33
Räntekänslighet (%)	11,30	13,25	5,73	-

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.

Upplysning vid förlust

Årets resultat uppgick till – 9,3 mkr varav -9,2 mkr avser kostnader för stambyte. Fastighetens stambyte är nu klart och slutbesiktigat. Totalt har stambytet under åren 2021 – 2023 belastat resultatet med 18,5 mkr. Av detta belopp har 16,2 mkr finansierats genom upptagande av lån. Ökande kostnader för räntor på lånen har löpande finansierats med höjda medlemsavgifter. Styrelsen bedömer att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Förutom framtida höjningar av medlemsavgifter finns dolda tillgångar i form av vind och hyresrätter som kan realiseras. Under slutet av 2023 inlämnades bygglovshandlingar avseende utveckling av föreningens vind med en golvyta på ca 345 kvm plus loftytor med avsikten att sälja råvinden för byggande av nya bostadsrättslägenheter. Köpeskillingen för vinden avses huvudsakligen användas för amortering lån samt att dra upp hissar, byta ut fastighetens tak samt flytta vindsförråd till källaren. Föreningen har för närvarande 4 hyresrätter med en sammanlagd yta på 277 kvm. Lediga hyresrätter kan komma att användas till nya bostadsrättsupplåtelser. Under oktober 2024 förfaller bindningstiden för föreningens lån med fast räntesats. Lånets storlek är 3 030 tkr och nuvarande ränta 0,85% per år. Föreningens övriga lån löper för närvarande med rörlig ränta, STIBOR 3 månader.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	34 656 081	-	-	34 656 081
Upplåtelseavgifter	11 688 052	-	-	11 688 052
Fond, yttre underhåll	332 052	-	51 243	383 295
Balanserat resultat	-6 011 559	-7 318 216	-51 243	-13 381 018
Årets resultat	-7 318 216	7 318 216	-9 284 444	-9 284 444
Eget kapital	33 346 410	0	-9 284 444	24 061 966

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 381 018
Årets resultat	-9 284 444
Totalt	-22 665 462

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	383 295
Att från yttre fond i anspråk ta	-332 052
Balanseras i ny räkning	-22 716 705
	-22 665 462

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 483 992	1 745 234
Övriga rörelseintäkter	3	16 839	150 199
Summa rörelseintäkter		2 500 831	1 895 433
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-10 217 794	-8 319 778
Övriga externa kostnader	9	-222 485	-172 575
Personalkostnader	10	-24 570	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-620 706	-620 712
Summa rörelsekostnader		-11 085 555	-9 113 065
RÖRELSERESULTAT		-8 584 724	-7 217 633
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		38 224	12 116
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-737 945	-112 699
Summa finansiella poster		-699 721	-100 583
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-9 284 444	-7 318 216
ÅRETS RESULTAT		-9 284 444	-7 318 216

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	45 529 854	46 130 814
Maskiner och inventarier	13	0	19 746
Pågående projekt		319 563	16 625
Summa materiella anläggningstillgångar		45 849 417	46 167 185
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 849 417	46 167 185
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 614	31 793
Övriga fordringar	14	800 558	5 077 499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	53 056	52 889
Summa kortfristiga fordringar		874 228	5 162 181
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 013 719	0
Summa kassa och bank		1 013 719	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 887 947	5 162 181
SUMMA TILLGÅNGAR		47 737 364	51 329 365

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 344 133	46 344 133
Fond för yttre underhåll		383 295	332 052
Summa bundet eget kapital		46 727 428	46 676 185
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 381 018	-6 011 559
Årets resultat		-9 284 444	-7 318 216
Summa fritt eget kapital		-22 665 462	-13 329 775
SUMMA EGET KAPITAL		24 061 966	33 346 410
Avsättningar			
Avsättningar		39 406	31 654
Summa avsättningar		39 406	31 654
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	3 030 205
Summa långfristiga skulder		0	3 030 205
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		22 930 205	13 900 000
Leverantörsskulder		262 794	674 611
Övriga kortfristiga skulder		0	1 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	442 993	345 060
Summa kortfristiga skulder		23 635 992	14 921 096
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 737 364	51 329 365

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-8 584 724	-7 217 633
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	620 706	620 712
	-7 964 018	-6 596 921
Erhållen ränta	38 224	12 116
Erlagd ränta	-732 978	-88 605
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-8 658 771	-6 673 410
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	13 705	-48 704
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-320 276	-36 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 965 342	-6 758 808
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-302 938	-16 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-302 938	-16 625
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	7 752	7 752
Upptagna lån	6 000 000	10 232 700
Amortering av lån	0	-10 310
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 007 752	10 230 142
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 260 528	3 454 709
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 072 896	1 618 187
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 812 367	5 072 896

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 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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 028 888	1 278 048
Hysesintäkter, bostäder	477 957	427 266
Hysesintäkter, lokaler	0	66 000
Intäktsreduktion	-27 091	-33 483
Övriga intäkter	4 238	7 403
Summa	2 483 992	1 745 234

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	2	-1
Elprisstöd	16 837	0
Övriga intäkter	0	200
Försäkringsersättning	0	150 000
Summa	16 839	150 199

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	48 894	50 294
Städning	25 113	34 283
Besiktning och service	26 750	16 633
Trädgårdsarbete	2 335	2 917
Snöskottning	7 812	29 176
Övrigt	10 000	0
Summa	120 904	133 303

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	14 531	29 025
Bostäder	23 000	9 722
Tvättstuga	13 454	11 182
Trapphus/port/entr	13 726	36 206
Soprum/miljöanläggning	0	49 415
Dörrar och lås/porttele	6 976	0
VA	12 117	0
Värme	7 938	0
Ventilation	3 588	0
El	4 301	0
Hissar	40 822	22 756
Fasader	0	4 375
Försäkringsärende/vattenskada	0	189 334
Summa	140 452	352 015

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	9 161 844	7 084 666
Summa	9 161 844	7 084 666

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	74 563	101 222
Uppvärmning	447 180	405 273
Vatten	78 960	66 226
Sophämtning	21 324	23 122
Summa	622 027	595 843

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	61 607	58 036
Övrigt	24 879	13 993
Kabel-TV	13 282	11 993
Fastighetsskatt	72 799	69 929
Summa	172 567	153 951

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	119 468	81 500
Förbrukningsmaterial	1 050	0
Juridiska kostnader	39 175	0
Revisionsarvoden	23 750	22 125
Ekonomisk förvaltning	33 528	31 624
Konsultkostnader	5 514	37 326
Summa	222 485	172 575

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	17 500	0
Löner, arbetare	2 500	0
Sociala avgifter	3 632	0
Övriga personalkostnader	938	0
Summa	24 570	0

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	737 945	112 699
Summa	737 945	112 699

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	54 765 473	54 765 473
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	54 765 473	54 765 473
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 634 659	-8 033 699
Årets avskrivning	-600 960	-600 960
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 235 619	-8 634 659
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	45 529 854	46 130 814
<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

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	265 050	265 050
Utgående anskaffningsvärde	265 050	265 050
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-245 304	-59 252
Avskrivningar	-19 746	-186 052
Utgående avskrivning	-265 050	-245 304
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	19 746

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 736	1 559
Skattefordringar	32	2 902
Övriga fordringar	142	142
Nabo Klientmedelskonto	563 820	4 021 719
Borgo	234 828	1 051 177
Summa	800 558	5 077 499

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 271	21 623
Städning	5 300	1 725
Försäkringspremier	8 759	9 694
Kabel-TV	3 537	3 311
Förvaltning	17 189	16 536
Summa	53 056	52 889

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-09-28	4,51 %	2 900 000	2 900 000
SEB	2024-10-28	0,85 %	3 030 205	3 030 205
SEB	2024-06-28	4,63 %	4 000 000	4 000 000
SEB	2024-11-28	4,57 %	7 000 000	7 000 000
SEB	2024-03-28	4,55 %	6 000 000	
Summa			22 930 205	16 930 205
Varav kortfristig del			22 930 205	13 900 000

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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	102 617	30 378
El	7 827	22 245
Uppvärmning	70 609	61 036
Vatten	13 399	9 202
Utgiftsräntor	30 160	25 193
Förutbetalda avgifter/hyror	218 381	197 006
Summa	442 993	345 060

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

22 931 000

2022-12-31

19 522 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Medlemsavgifterna höjdes med 3% from 2024-02-01.

Underskrifter

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

Stockholm

Annika Östangård
Styrelseledamot

Jan Håkan Ingvar Abramson
Styrelseledamot

Madeleine Fredelius
Styrelseledamot

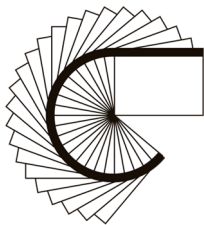
Mira Mirjana Dubo
Styrelseledamot

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



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 2023.

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 2023 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 2023 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