Årsredovisning för

Brf Tor 2

716425-8522

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11-12
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tor 2 (716425-8522)
får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-24 hos Bolagsverket.
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Tor 2 i Stockholms kommun omfattande adresserna Vanadisvägen 26 A och B. Bostadsrättsföreningen Tor 2 byggdes mellan år 1913-1914. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning
37	lägenheter, bostadsrätt
4	lägenheter, hyresrätt
1	lokaler, hyresrätt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Som tilläggsförsäkring finns en s k styrelseansvarsförsäkring.
Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-08. På stämman deltog 14 medlemmar, tillsammans representerande 12 röster.

Styrelsen har utgjorts av:

Jonas Holmberg	Ordförande
Carl Asplund	Sekreterare
Peter Hanspers	Ledamot
Mats Rinnemo	Ledamot
Annika Östangård	Ledamot
Erik Boijsen	Ledamot
Ylva Christensen	Ledamot
Jonas Gunnarson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jonas Holmberg,
Ylva Christensen, Erik Boijsen, Peter Hanspers samt Jonas Gunnarson.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft elva protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Peter Ryberg på Conseil Revision AB, vald vid föreningsstämman.
Valberedningen har utgjorts av Sören Edfjäll och Jan Abramson.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Huset uppdaterades med fiber via IP-Only till alla lägenheter under början av året. Kontraktet med hyresgästerna i lokalen förlängdes med ett år. Ett avtal slöts med Veterankraft för trädgårdsskötsel av innergården mellan april-september. Hissen i B-huset renoverades och moderniserades till giltig standard enligt underhållsplanen. Det upptäcktes fukt i hyreslokal och källare vilket resulterade i torkning, omputsning och målning. Kontakt togs med grannarna på Vanadisvägen 28 angående döda trädgrenar som under sommaren togs ner av arborist. Samtliga nycklar till gemensamma utrymmen uppgraderades till säkerhetsnycklar. Styrelsen kontaktade två oberoende råvindsentreprenörer för en värdering av föreningens råvind. En ny energideklaration gjordes.
Föreningens hemsida har under året byggts om och uppdaterats.

Planerat underhåll för 2019:
Putsning och målning av cykelrum, pannrum och källare, enligt underhållsplan.
Installation av råttgiljotin i soprummet på husets avloppstam.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 56 st. Under året har tre tillkommit samt fyra avgått.
Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 55 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi

Föreningen har fortsatt en god ekonomi och likviditet.
Underhåll och reparationer har skett som redovisats ovan.
Amorteringar har gjorts på 20 620 kr.
Räntekostnaderna har minskat med 6 487 kr jämfört med föregående år.

Flerårsöversikt

	2018	*2017*	*2016*	*2015*	*2014*
Nettoomsättning (tkr)	1 647	1 662	1 648	1 685	1661
Resultat efter fin. poster (tkr)	-768	-706	-943	-445	-263
Soliditet (%)	85,6	86,2	86,4	79,5	79,7

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	*Upp-låtelse-avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Summa*
Belopp vid årets ingång	34 656 081	11 688 052	1 150 704	-2 656 832	-706 173	44 131 832
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Reservering till fond för yttre underhåll			-275 416	275 416		
Balanseras i ny räkning				-706 173	706 173	
Årets resultat					-723 188	-723 188
Belopp vid årets utgång	**34 656 081**	**11 688 052**	**875 288**	**-3 087 589**	**-723 188**	**43 408 644**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-3 087 589
Årets resultat	-723 188
Totalt	**-3 810 777**
Avsättning till yttre fond	242 085
Uttag ur yttre fond	-530 000
Balanseras i ny räkning	-3 522 862
Summa	**-3 810 777**

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-01-01-2018-12-31*	*2017-01-01-2017-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	1 647 299	1 661 615
Summa rörelseintäkter		1 647 299	1 661 615
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	*3*	-1 701 696	-1 533 478
Övriga externa kostnader	*4*	-18 174	-24 532
Personalkostnader och arvoden	*5*	-26 598	-40 248
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-600 960	-694 899
Summa rörelsekostnader		-2 347 428	-2 293 157
Rörelseresultat		-700 129	-631 542
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		8 788	7 363
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66	365
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 543	-82 360
Summa finansiella poster		-67 689	-74 632
Resultat efter finansiella poster		-767 818	-706 174
Resultat före skatt		-767 818	-706 174
Skatt tidigare år		44 630	-
Årets resultat		-723 188	-706 173

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	48 534 654	49 135 614
Inventarier, maskiner och installationer	*7*	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		48 534 654	49 135 614
Summa anläggningstillgångar		48 534 654	49 135 614
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 783	-
Övriga fordringar		70 176	89 488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 589	6 226
Summa kortfristiga fordringar		79 548	95 714
Kassa och bank	*8*		
Kassa och bank		2 094 622	1 957 860
Summa kassa och bank		2 094 622	1 957 860
Summa omsättningstillgångar		2 174 170	2 053 574
SUMMA TILLGÅNGAR		50 708 824	51 189 188

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 656 081	34 656 081
Fond för yttre underhåll		875 288	1 150 704
Övriga fonder		11 688 052	11 688 052
Summa bundet eget kapital		47 219 421	47 494 837
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 087 589	-2 656 832
Årets resultat		-723 188	-706 173
Summa fritt eget kapital		-3 810 777	-3 363 005
Summa eget kapital		43 408 644	44 131 832
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*9*	6 769 675	6 790 295
Summa långfristiga skulder		6 769 675	6 790 295
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		345 776	70 173
Övriga skulder		-	-540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		184 729	197 428
Summa kortfristiga skulder		530 505	267 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 708 824	51 189 188

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	*% per år*	*(% föreg år)*
Byggnad	1%	(1%)
Undercentral	5%	(5%)
Hyreslägenheter	5%	(5%)
Tak och fönsterarbete	5 %	(5%)
Taksäkerhet	10 %	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2018-12-31	*2017-12-31*
Årsavgifter	1 100 613	1 100 664
Hyror	525 984	538 835
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 215	11 852
Övriga hyresintäkter	15 487	10 264
Summa	**1 647 299**	**1 661 615**

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift		
Fastighetsskötsel	82 461	46 057
Städning	77 159	64 271
Tillsyn, besiktning, kontroller	6 855	2 730
Trädgårdsskötsel	32 478	1 338
Snöröjning	-	10 625
Reparationer	146 386	121 223
El	69 868	66 173
Uppvärmning	407 603	397 366
Vatten	69 666	42 079
Sophämtning	41 400	38 297
Försäkringspremie	43 993	43 920
Fastighetsavgift bostäder	54 817	53 915
Fastighetsskatt lokaler	6 950	16 740
Övriga fastighetskostnader	11 807	6 897
Kabel-tv/Bredband/IT	24 860	14 105
Förvaltningsarvode ekonomi	77 302	74 145
Panter och överlåtelser	1 258	-
Juridiska åtgärder	4 250	-
Övriga externa tjänster	9 328	13 159
	1 168 441	1 013 040
Underhåll		
Installationer	3 115	-
Hissar	530 000	520 438
Lås	140	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**1 701 696**	**1 533 478**

Not 4 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	2 049	2 152
Konsultarvode	-	8 105
Revisionarvode	16 125	14 275
Summa	**18 174**	**24 532**

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2018-12-31	*2017-12-31*
Övrigt arvode styrelse	20 000	17 500
Lön	-	14 550
Sociala kostnader	6 598	8 198
Summa	**26 598**	**40 248**

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	*2017-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	29 345 890	29 345 890
-Ombyggnad	7 009 083	7 009 083
-Mark	18 410 500	18 410 500
-Markanläggning	516 156	516 156
	55 281 629	55 281 629
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 146 015	-5 451 116
-Årets avskrivning enligt plan	-600 960	-694 899
	-6 746 975	-6 146 015
Redovisat värde vid årets slut	**48 534 654**	**49 135 614**
Taxeringsvärde		
Byggnader	31 695 000	31 695 000
Mark	49 000 000	49 000 000
	80 695 000	80 695 000
Bostäder	80 000 000	80 000 000
Lokaler	695 000	695 000
	80 695 000	80 695 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	*2017-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	166 300	166 300
	166 300	166 300
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-166 300	-166 300
	-166 300	-166 300
Redovisat värde vid årets slut	**-**	**-**

Not 8 Kassa och bank

Kassa	-	321
SEB	1 000 000	1 000 000
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 094 622	957 539
Summa	**2 094 622**	**1 957 860**

Not 9 Långfristiga skulder

Långivare	*Konvertering/ Slutbetalning*	*Ränta*	*Skuldbelopp 2018-12-31*	*Amortering/ Upplåning*	*Skuldbelopp 2017-12-31*
Stadshypotek		1,23%	3 030 205		3 030 205
SEB		0,96%	2 900 000		2 900 000
SEB		0,99%	839 470	-20 620	860 090
			6 769 675	**-20 620**	**6 790 295**

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	*2017-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	19 522 000	19 522 000
Summa ställda säkerheter	**19 522 000**	**19 522 000**

Not 11 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	*2017-12-31*
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	**-**	**-**

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2019- 04-10

Annika Östangård

Erik Boijsen

Jonas Holmberg

Peter Hanspers

Carl Asplund

Mats Rinnemo

Ylva Christensen

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-04-10

Peter 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 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 april 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 avveckla 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 2018 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 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 10 april 2019

Peter Ryberg

Auktoriserad revisor