

Årsredovisning 2021

BRF TOR 2

716425-8522



rJ_Maa5Q5-Bkg_Ga6cX9

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TOR 2

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

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



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.

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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1988-03-11.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Tor 2 på adressen Vanadisvägen 26 A i Stockholm. Marken innehas med äganderätt.

Antal	Benämning	Yta
37	Lägenheter, bostadsrätt	2 407
4	Lägenheter, hyresrätt	277
1	Lokal, hyresrätt	120
	Summa	2 804

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 april 2021. På stämman deltog 21 medlemmar.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Thomas Hallgren	Ledamot/ordförande
Annika Östangård	Ledamot/medlemsansvarig
Ann-Mari Braskén	Ledamot/kassör
Lena Taylor	Ledamot/sekreterare
Petter Medelberg	Ledamot/fastighetsansvarig
Daniela Ocklind Diesel	Ledamot/fastighetsansvarig
Madeleine Hessner	Suppleant
Jonas Gunnarsson	Suppleant

VALBEREDNING

Valberedningen har utgjorts av Jan Abramson och Sören Edfjäll.

REVISORER

Peter Ryberg Revisor

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	NABO Group AB
Fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB
Hysesförhandling	Fastighetsägarna Stockholm
Hisservice	ITK AB
Lokalvård	Maries Puts & Städ Fastighets AB
Snöröjning	Påhlmans Accesso AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
El	Ellevio AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophantering	Stockholm Avfall AB

GENOMFÖRDA STÖRRE UNDERHÅLLS OCH INVESTERINGSÅTGÄRDER

År	Åtgärd
2021	Stambyte en stam (6 lägenheter A-huset)
2021	Uppgraderat brandskydd (brandsläckare/filtar/utrymningsskyltar)
2021	Byte köksmaskiner i en hyreslägenhet
2021	Stamspolning
2020	Radonmätning
2020	Ommålning och underhåll i två hyreslägenheter
2020	Putsning och målning av pannrum, cykelrum och källare
2019	Installation av råttgiljotin
2018	Modernisering hiss B-hus
2017	Fiberinstallation IP-only
2017	Modernisering hiss A-hus
2016	Omputsning fasad burspråk
2015	Stamspolning
2014	Yttertak målades och noxydbehandlades
2013	Installation av elvärme i stup- och takrännor samt byte
2012	Renovering tak B-hus
2011	Stamspolning
2011	Renovering av två hyreslägenheter
2011	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
1982	VA-stammar och el-stigar byttes och ventilation renoverades

STÖRRE FRAMTIDA PLANERADE ÅTGÄRDER

År	Åtgärd
2022	Stambyte resterande fastighet

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

I början av året genomfördes stamspolning varvid flera läckor uppstod. Styrelsen uppdrog åt konsult att utföra en konditionsbesiktning av fastighetens vatten- och avloppstammar direkt efter sommaren. I slutet av juli upptäcktes en större vattenläcka i A-huset efter att ett sk varmvattencirkulationsrör sprungit läck. Tre lägenheter drabbades av vattenskador. Vid konditionsbesiktningen som genomfördes efter sommaren konstaterades brister i fastighetens vatten- och avloppssystem och styrelsen rekommenderades att snarast genomföra stambyte. Stammarna byttes senast vid den genomgripande renovering som gjordes 1982. Styrelsen fattade i september beslut om att fastighetens samtliga stammar skyndsamt ska bytas. Styrelsen fattade också, i samråd med konsulter och berörda medlemmar, beslut om partiellt stambyte längs den stam där vattenskadan skett. Stambytet, inklusive 6 nya badrum, genomfördes under nov - dec 2021. Resterande byte av stammar planeras, efter beslut på extrastämma under våren 2022, att genomföras under 2022/2023. Totalt bedöms kostnaden för återstående stambyte där även kostnaden för nya badrum ingår till ca 15 mkr. Föreningens medlemmar har under året fortlöpande informerats om kunskapsläget avseende stammarna. Under november hölls ett välbesökt informationsmöte kring stambytet, nödvändighet och styrelsens åtgärdsförslag. VVS-konsulter närvarade och besvarade tekniska och andra frågor.

Under året uppgraderades brandskyddet med ett brandsläckare, brandfiltar och självlysande utrymningsskyltar på strategiska ställen i fastigheten i enlighet med rekommendationer från genomförd brandsyn under 2020.

Hissen i B-huset har under året, inom ramen för leverantörens garanti, åtgärdats efter ett antal problem.

Sophämtningen sker from november en gång per vecka istället för två vilket minskar kostnaderna.

Lokalhyresgästen har sagt upp lokalen för avflyttning 2022-06-30. Lokalen kommer påverkas av kommande stambyte och styrelsen diskuterar olika framtida alternativ för lokalen.

Gårdsggruppen har under året genomfört 2 städdagar.

EKONOMI

Föreningen tillämpar redovisningsregler enligt K2-regelverket. Detta innebär bland annat att utgifterna för byte av vatten- och avloppstammar 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 -2 258 tkr. Kostnaden för vattenskadan har belastat resultatet med självrisken vilken uppgick till 95 tkr. Föreningens ekonomi har påverkats negativt av ökade energikostnader.

Föreningen har en stor dold tillgång i form av vindsutrymme som skulle kunna realiseras och förbättra föreningens ekonomi. Inga beslut om detta har tagits av styrelsen och ett sådant projekt kräver också godkännande av medlemmarna på föreningsstämma. Styrelsen ser dock potentialen och avser att utreda denna fråga under det kommande året.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Inga väsentliga förändringar avseende avtal har gjorts under året.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Medlemsavgifterna var under året oförändrade.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 721 043	1 741 336	1 662 975	1 647 299
Resultat efter fin. poster	-2 360 473	-110 987	-272 558	-767 818
Soliditet, %	84	86	86	86
Yttre fond	1 193 458	718 458	587 373	875 288
Taxeringsvärde	110 684 000	110 684 000	110 684 000	80 695 000
Bostadsrättsyta, kvm	2 407	2 407	2 407	2 407
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	483	483	471	457
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	2 787	2 795	2 804	2 812

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	34 656 081	-	-	34 656 081
Upplåtelseavgifter	11 688 052	-	-	11 688 052
Fond, yttre underhåll	718 458	-	475 000	1 193 458
Balanserat resultat	-3 926 505	-110 987	-475 000	-4 512 492
Årets resultat	-110 987	110 987	-2 360 473	-2 360 473
Eget kapital	43 025 099	0	-2 360 473	40 664 626

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 512 492
Årets resultat	-2 360 473
Totalt	-6 872 965

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	332 052
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 193 458
Balanseras i ny räkning	-6 011 559
	-6 872 965

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 721 043	1 740 757
Rörelseintäkter		307 837	578
Summa rörelseintäkter		2 028 880	1 741 336
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-3 565 645	-1 040 715
Övriga externa kostnader	8	-128 332	-112 353
Personalkostnader	9	-21 407	-19 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-620 712	-620 710
Summa rörelsekostnader		-4 336 096	-1 793 491
RÖRELSERESULTAT		-2 307 217	-52 156
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 450	10 770
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-63 706	-69 601
Summa finansiella poster		-53 256	-58 831
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 360 473	-110 987
ÅRETS RESULTAT		-2 360 473	-110 987

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 512 492
Årets resultat	-2 360 473
Totalt	-6 872 965

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	332 052
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 193 458
Balanseras i ny räkning	-6 011 559
	-6 872 965

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	46 731 774	47 332 734
Maskiner och inventarier	12	39 498	59 250
Summa materiella anläggningstillgångar		46 771 272	47 391 984
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		46 771 272	47 391 984
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 250	0
Övriga fordringar	13	1 127 173	217 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	28 344	12 226
Summa kortfristiga fordringar		1 158 767	229 907
Kassa och bank			
Kassa och bank		500 000	2 416 213
Summa kassa och bank		500 000	2 416 213
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 658 768	2 646 120
SUMMA TILLGÅNGAR		48 430 039	50 038 104

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	46 731 774	47 332 734
Maskiner och inventarier	12	39 498	59 250
Summa materiella anläggningstillgångar		46 771 272	47 391 984
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		46 771 272	47 391 984
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 250	0
Övriga fordringar	13	1 127 173	217 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	28 344	12 226
Summa kortfristiga fordringar		1 158 767	229 907
Kassa och bank			
Kassa och bank		500 000	2 416 213
Summa kassa och bank		500 000	2 416 213
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 658 768	2 646 120
SUMMA TILLGÅNGAR		48 430 039	50 038 104

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 344 133	46 344 133
Fond för yttre underhåll		1 193 458	718 458
Summa bundet eget kapital		47 537 591	47 062 591
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 512 492	-3 926 505
Årets resultat		-2 360 473	-110 987
Summa fritt eget kapital		-6 872 965	-4 037 492
SUMMA EGET KAPITAL		40 664 626	43 025 099
Avsättningar			
Avsättningar		23 902	15 504
Summa avsättningar		23 902	15 504
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	5 930 205	3 698 230
Summa långfristiga skulder		5 930 205	3 698 230
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		777 610	3 030 205
Leverantörsskulder		630 934	56 012
Övriga kortfristiga skulder		155 916	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	246 846	213 054
Summa kortfristiga skulder		1 811 306	3 299 271
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 430 039	50 038 104

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.

Redovisning av intäkter

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

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 %
Maskiner och inventarier	20 %

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Försäkringsersättning	306 907	0
Hysesintäkter, bostäder	418 527	411 121
Hysesintäkter, lokaler	132 000	132 000
Årsavgifter, bostäder	1 161 984	1 161 891
Övriga intäkter	9 462	36 324
Summa	2 028 880	1 741 336

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	6 912	36 326
Fastighetsskötsel	47 384	39 381
Snöskottning	15 350	10 625
Städning	68 398	73 795
Trädgårdsarbete	2 399	4 219
Övrigt	18 594	0
Summa	159 037	164 346

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Bostäder	39 078	0
Dörrar och lås/porttele	0	3 989
El	0	2 580
Fasader	0	38 838
Försäkringsärende/vattenskada	117 598	0
Hissar	10 834	14 367
Reparationer	181 564	23 019
Trapphus/port/entr	9 320	2 825
Tvättstuga	8 335	14 233
Underhåll	4 326	20 831
VA	0	5 619
Övrigt plan. UH	2 258 313	0
Summa	2 629 368	126 301

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Övrigt	0	61 505
Summa	0	61 505

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	68 487	43 642
Sophämtning	51 444	61 680
Uppvärmning	434 662	383 225
Vatten	64 994	63 138
Summa	619 587	551 685

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	0	3 570
Fastighetsförsäkringar	57 113	55 525
Fastighetsskatt	66 659	65 429
Kabel-TV	11 707	11 778
Övrigt	22 174	577
Summa	157 653	136 879

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	4 134	4 193
Kameral förvaltning	48 718	68 376
Konsultkostnader	7 425	3 450
Revisionsarvoden	21 250	17 500
Övriga förvaltningskostnader	46 806	18 834
Summa	128 332	112 353

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	3 907	4 713
Styrelsearvoden	17 500	15 000
Summa	21 407	19 713

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	63 685	69 601
Övriga räntekostnader	21	0
Summa	63 706	69 601

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	55 281 629	55 281 629
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	55 281 629	55 281 629
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 948 895	-7 347 935
Årets avskrivning	-600 960	-600 960
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 549 855	-7 948 895
Utgående restvärde enligt plan	46 731 774	47 332 734
I utgående restvärde ingår mark med	18 410 500	18 410 500
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 684 000	37 684 000
Taxeringsvärde mark	73 000 000	73 000 000
Summa	110 684 000	110 684 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	265 050	265 050
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	265 050	265 050
Ingående ackumulerad avskrivning	-205 800	-186 050
Avskrivningar	-19 752	-19 750
Utgående ackumulerad avskrivning	-225 552	-205 800
Utgående restvärde enligt plan	39 498	59 250
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Nabo Klientmedelskonto	1 118 186	208 734
Skattefordringar	6 172	7 402
Skattekonto	1 545	1 545
Övriga fordringar	1 270	0
Summa	1 127 173	217 681

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	9 566	0
Förvaltning	12 781	0
Kabel-TV	2 997	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 000	12 226
Summa	28 344	12 226

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
SEB	2023-09-28	0,79 %	2 900 000	2 900 000
SEB	2022-06-28	0,66 %	777 610	798 230
SEB	2024-10-28	0,85 %	3 030 205	
Stadshypotek				3 030 205
Summa			6 707 815	6 728 435
Varav kortfristig del			777 610	3 030 205

Under året har lånet hos Stadshypotek på 3 030 205 kr med ränta 1,23 % lösts och nytt lån upptagits i SEB.

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	14 845	0
Förutbetalda avgifter/hyror	152 532	108 734
Städning	0	5 588
Uppvärmning	64 593	0
Utgiftsräntor	1 099	0
Vatten	9 373	14 255
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 404	84 477
Summa	246 846	213 054

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	19 522 000	19 522 000
Summa	19 522 000	19 522 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Medlemsavgifterna höjdes 2022-01-01 med 10% främst för att kompensera ökande räntekostnader i samband med stambyte men även högre löpande kostnader för energi mm. Nytt avtal avseende lokalvård innebärande lägre kostnader har tecknats med ny leverantör och gäller from 2022-03-01.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Thomas Hallgren
Ledamot/Ordförande

Annika Östangård
Ledamot

Petter Medelberg
Ledamot

Daniela Ocklind Diesel
Ledamot

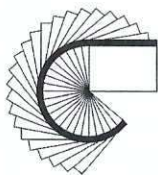
Ann-Mari Braskén
Ledamot

Lena Taylor
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

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 2021.

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 2021 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.

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. Risker 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, förfälskning, 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 2021 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 revisionssed 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 7 april 2022

Peter Ryberg

Auktoriserad revisor