

Årsredovisning 2022

BRF TOR 2

716425-8522



 **nabo**



rkSycox13-HJgHy5sx2

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TOR 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

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.

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 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.

EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

Extra föreningsstämma hölls 2022-03-07 avseende beslut om godkännande av förändringar i bostadsrättslägenheterna som kommer att uppstå i samband med föreningens genomförande av stambyte. På stämman deltog medlemmar representerande 34 av 37 bostadsrättslägenheter. Stämman beslöt enhälligt att bifalla styrelsens förslag. Ej representerade lägenheter (3 st) samt de fyra hyresrättsinnehavarna godkände efter stämman skriftligt det beslut som fattats enligt särskild rutin.

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 maj 2022. På stämman deltog medlemmar representerade 26 bostadsrättslägenheter. Inga av styrelsen till stämman hänskjutna frågor eller inlämnade motioner fanns på dagordningen.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Thomas Hallgren	Ledamot/ordförande
Ann-Mari Braskén	Ledamot/kassör
Mira Dubo	Ledamot/sekreterare
Annika Östangård	Ledamot/medlemsansvarig
Madeleine Fredelius	Ledamot/fastighetsansvarig
Carl Nyström	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 14 protokollförda sammanträden varav ett konstituerande.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	NABO Group AB
Fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB
Hysesförhandling	Fastighetsägarna Stockholm
Hisservice	ITK AB
Lokalvård	Smart Förvaltning Sverige AB
Snöröjning	Påhlmans Accesso AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
El	Ellevio AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Avfallshantering	Stockholm Avfall AB

GENOMFÖRDA STÖRRE UNDERHÅLLS OCH INVESTERINGSÅTGÄRDER

År	Åtgärd
2022	Stambyte resterande stammar A-hus
2022	Nytt miljörum med matavfallssortering
2022	Renovering och målning av skador i A-husets trapphus
2021	Stambyte en stam (6 lägenheter A-hus)
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
2023	Stambyte resterande fastighet (B-hus)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Efter enhälligt beslut på extrastämma 2022-03-07 genomfördes upphandling av stambyte för alla stammar samt badrum/gästtoaletter som inte ingick i stambytet som genomfördes under 2021 i samband med vattenskada. I juli tecknades avtal med Stambytesgruppen till ett pris om 15 437 tkr inklusive moms. Materialdelen av projektet, 35%, är indexreglerad där prisökningar över 10% from basmånad oktober 2022 kan bli en tillkommande kostnad. Styrelsen beslutade i samband med byggstart att anlita besiktningsföretaget Bespro AB med uppdrag att genomföra 3 besiktningar i olika skeden av byggprocessen i varje etapp av stambytet, allt för att säkerställa att högsta kvalitet erhålls. Kostnaden för dessa besiktningar uppgår till 100 tkr.

Arbetet startade under oktober och etapp 1 (A-huset) färdigställdes enligt tidsplan och slutbesiktigades till julhelgen. Stambytet i B-huset beräknas slutföras under maj 2023.

Nya tvingande regler om sortering av matavfall trädde i kraft 2023-01-01 och styrelsen beslutade därför under våren 2022 att förändra föreningens avfallsrutiner. Bidragande orsak till att beslut och genomförande gjordes snabbt var även att sopkarusellen helt slutade att fungera och inte gick att reparera utan stora kostnader. Ett nytt miljörum iordningställdes i dåvarande barnvagnsrum med ingång från innergården. Arbetet utfördes av ett antal medlemmar till enbart materialkostnader. Dessutom installerades ramper i entrén och 2 kärl för restavfall köptes. Totalkostnaden blev 42 tkr. Löpande kostnader för avfallshanteringen halverades därmed.

Garantitiden för hissarna gick ut under året och ett serviceavtal är tecknat med ITK AB. Ett serviceavtal avseende undercentralen tecknades också under 2022.

Lokalhyresgästen i B-husets källare avflyttade 2022-06-30. Lokalen används under stambytet som sk etablering/lager av Stambytesgruppen. Styrelsen diskuterar framtida alternativ för lokalen.

Gårdsgruppen har under året genomfört 1 städdag.

EKONOMI

Föreningen tillämpar redovisningsregler enligt K2-regelverket. Detta innebär bland annat att utgifterna för byte av vatten- och avloppsstammar 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 -7 085 tkr. Föreningens ekonomi har påverkats negativt av ökade energikostnader.

För att finansiera stambytet har föreningen under 2022 lånat upp 10,3 mkr. Ytterligare upplåning med 6 mkr beräknas ske under mars 2023. Marknadsräntorna har stigit mycket kraftigt under 2022 vilket påverkar föreningens ekonomi negativt.

Som ett resultat av ökad upplåning till höga räntesatser samt kraftigt höjda taxor för tjänsterna fjärrvärme, vatten- och avlopp och avfallshantering tillsammans med allmänt hög inflation tvingades styrelsen i november fatta beslut om en höjning av medlemsavgifterna med 50% from 2023-01-01.

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 arbetar med att förbereda denna fråga med målet att under våren 2023 presentera förslag för medlemmarna.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Inga väsentliga förändringar avseende avtal har gjorts under året utöver nytecknat serviceavtal för hissarna och undercentralen.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Medlemsavgifterna höjdes 2022-01-01 med 10%.

Styrelsen har skänkt sina arvoden till UNHCR's arbete i det krigsdrabbade Ukraina.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 745 234	1 721 043	1 741 336	1 662 975
Resultat efter fin. poster	-7 318 216	-2 360 473	-110 987	-272 558
Soliditet, %	65	84	86	86
Yttre fond	332 052	1 193 458	718 458	587 373
Taxeringsvärde	127 765 000	110 684 000	110 684 000	110 684 000
Bostadsyta, kvm	2 684	2 684	2 684	2 684
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	531	483	483	471
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 308	2 499	2 507	2 515

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	34 656 081	-	-	34 656 081
Upplåtelseavgifter	11 688 052	-	-	11 688 052
Fond, yttre underhåll	1 193 458	-	-861 406	332 052
Balanserat resultat	-4 512 492	-2 360 473	861 406	-6 011 559
Årets resultat	-2 360 473	2 360 473	-7 318 216	-7 318 216
Eget kapital	40 664 626	0	-7 318 216	33 346 410

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 011 559
Årets resultat	-7 318 216
Totalt	-13 329 775

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	-13 381 018
	-13 329 775

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 745 234	1 721 043
Rörelseintäkter		150 199	307 837
Summa rörelseintäkter		1 895 433	2 028 880
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-8 319 778	-3 565 645
Övriga externa kostnader	7	-172 575	-128 332
Personalkostnader	8	0	-21 407
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-620 712	-620 712
Summa rörelsekostnader		-9 113 065	-4 336 096
RÖRELSERESULTAT		-7 217 633	-2 307 217
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 116	10 450
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-112 699	-63 706
Summa finansiella poster		-100 583	-53 256
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 318 216	-2 360 473
ÅRETS RESULTAT		-7 318 216	-2 360 473

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	46 130 814	46 731 774
Maskiner och inventarier	11	19 746	39 498
Pågående projekt		16 625	0
Summa materiella anläggningstillgångar		46 167 185	46 771 272
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		46 167 185	46 771 272
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		31 793	3 250
Övriga fordringar	12	5 077 499	1 127 173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	52 889	28 344
Summa kortfristiga fordringar		5 162 181	1 158 767
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	500 000
Summa kassa och bank		0	500 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 162 181	1 658 768
SUMMA TILLGÅNGAR		51 329 365	48 430 039

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	46 344 133	46 344 133
Fond för yttre underhåll	332 052	1 193 458
Summa bundet eget kapital	46 676 185	47 537 591

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-6 011 559	-4 512 492
Årets resultat	-7 318 216	-2 360 473
Summa fritt eget kapital	-13 329 775	-6 872 965

SUMMA EGET KAPITAL 33 346 410 40 664 626

Avsättningar

Avsättningar	31 654	23 902
Summa avsättningar	31 654	23 902

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14 3 030 205	5 930 205
Summa långfristiga skulder	3 030 205	5 930 205

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13 900 000	782 239
Leverantörsskulder	674 611	630 934
Övriga kortfristiga skulder	1 425	151 287
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 345 060	246 846
Summa kortfristiga skulder	14 921 096	1 811 306

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 51 329 365 48 430 039

Kassaflödesanalys

2022-01-01 - 2021-01-01 -
2022-12-31 2021-12-31

Likvida medel vid årets början	1 618 187	2 624 947
Resultat efter finansiella poster	-7 318 216	-2 360 473

Justering av poster som inte ingår i kassaflödet

Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	620 712	620 712
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-6 697 504	-1 739 761

Kassaflöde från förändring i rörelsekapital

Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-48 704	-19 408
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-12 600	764 630
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-6 758 808	-994 538

Investeringar

Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-16 625	0
Kassaflöde från investeringar	-16 625	0

Finansieringsverksamhet

Eget bundet kapital	7 752	8 398
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	10 222 390	-20 620
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	10 230 142	-12 222

ÅRETS KASSAFLÖDE

3 454 709 -1 006 760

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT

5 072 896 1 618 187

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 1 519 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	2022	2021
Försäkringsersättning	150 000	306 907
Hysesintäkter, bostäder	427 266	418 527
Hysesintäkter, lokaler	66 000	132 000
Intäktsreduktion	-33 483	0
Årsavgifter, bostäder	1 278 048	1 161 984
Övriga intäkter	7 602	9 462
Summa	1 895 433	2 028 880

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	16 633	6 912
Fastighetsskötsel	50 294	47 384
Snöskottning	29 176	15 350
Städning	34 283	68 398
Trädgårdsarbete	2 917	2 399
Övrigt	0	18 594
Summa	133 303	159 037

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	9 722	39 078
Fasader	4 375	0
Försäkringsärende/vattenskada	189 334	117 598
Hissar	22 756	10 834
Reparationer	29 025	181 564
Soprum/miljöanläggning	49 415	0
Trapphus/port/entr	36 206	9 320
Tvättstuga	11 182	8 335
Underhåll	0	4 326
Övrigt plan. UH	7 084 666	2 258 313
Summa	7 436 681	2 629 368

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	101 222	68 487
Sophämtning	23 122	51 444
Uppvärmning	405 273	434 662
Vatten	66 226	64 994
Summa	595 843	619 587

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	58 036	57 113
Fastighetsskatt	69 929	66 659
Kabel-TV	11 993	11 707
Övrigt	13 993	22 174
Summa	153 951	157 653

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	0	4 134
Kameral förvaltning	31 624	48 718
Konsultkostnader	37 326	7 425
Revisionsarvoden	22 125	21 250
Övriga förvaltningskostnader	81 500	46 806
Summa	172 575	128 332

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	0	3 907
Styrelsearvoden	0	17 500
Summa	0	21 407

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	112 699	63 685
Övriga räntekostnader	0	21
Summa	112 699	63 706

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	55 281 629	55 281 629
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	55 281 629	55 281 629
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 549 855	-7 948 895
Årets avskrivning	-600 960	-600 960
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 150 815	-8 549 855
Utgående restvärde enligt plan	46 130 814	46 731 774
I utgående restvärde ingår mark med	18 410 500	18 410 500
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 765 000	37 684 000
Taxeringsvärde mark	87 000 000	73 000 000
Summa	127 765 000	110 684 000
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	265 050	265 050
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	265 050	265 050
Ingående ackumulerad avskrivning	-225 552	-205 800
Avskrivningar	-19 752	-19 752
Utgående ackumulerad avskrivning	-245 304	-225 552
Utgående restvärde enligt plan	19 746	39 498
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Borgo	1 051 177	0
Nabo Klientmedelskonto	4 021 719	1 118 186
Skattefordringar	2 902	6 172
Skattekonto	1 559	1 545
Övriga fordringar	142	1 270
Summa	5 077 499	1 127 173

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	9 694	9 566
Förvaltning	16 536	12 781
Kabel-TV	3 311	2 997
Städning	1 725	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 623	3 000
Summa	52 889	28 344

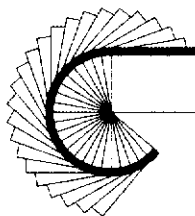
NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
SEB	2023-09-28	0,79 %	2 900 000	2 900 000
SEB	2022-06-28	0,66 %		777 610
SEB	2024-10-28	0,85 %	3 030 205	3 030 205
SEB	2023-06-28	3,24 %	4 000 000	
SEB	2023-11-28	3,04 %	7 000 000	
Summa			16 930 205	6 707 815
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>13 900 000</i>	

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 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	22 245	14 845
Förutbetalda avgifter/hyror	197 006	152 532
Uppvärmning	61 036	64 593
Utgiftsräntor	25 193	1 099
Vatten	9 202	9 373
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 378	4 404
Summa	345 060	246 846

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	19 522 000	19 522 000
Summa	19 522 000	19 522 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET
Medlemsavgifterna höjdes from 2023-01-01 med 50%



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 2022.

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 2022 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, 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 har 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 2022 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 fortlopande 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 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 28 mars 2023

Peter Ryberg

Auktoriserad revisor