

Årsredovisning för

Brf Tor 2

716425-8522

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

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 2019-01-01--2019-12-31.

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 år 1988. Föreningens nuvarande ekonomiska plan 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. Huset byggdes år 1913-1914. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
37	lägenheter, bostadsrätt	2407
4	lägenheter, hyresrätt	277
1	lokaler, hyresrätt	120

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Som tilläggsförsäkring finns en s k styrelseansvarsförsäkring.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-06. På stämman deltog totalt 28 medlemmar, tillsammans representerande 26 röster, varav 4 genom fullmakt.

Styrelsen har utgjorts av:

Carl Asplund	Ordförande
Håkan Nordgren	Sekreterare
Annika Östangård	Ledamot
Ylva Christensen	Ledamot
Mats Rinnemo	Ledamot
Peter Hanspers	Ledamot
Jonas Gunnarson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Carl Asplund, Annika Östangård, Ylva Christensen och Mats Rinnemo.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Peter Ryberg från Conseil Revision AB, vald vid föreningsstämman. Valberedningen har utgjorts av Jonas Holmberg och Henric Hagklint.

Brf Tor 2
716425-8522

sid 2(12)

Avgifterna har sänkts med 10 % år 2008, 10 % år 2009, och 5 % 2012. 2019 höjdes avgifterna med 3,5%.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Installation av råttgiljotin gjordes i soprummet på husets avloppstam till B-huset och A-husets samtliga stammar skyddades med råttstopp under början av året.

Kontraktet med hyresgästen i lokalen förlängdes med ett år.

Det upptäcktes dålig lukt i hyreslokal och källare. Filmning av stammar visade problem med röttor under golvet i hyreslokalen, vilket resulterade i uppgrävning, reparation av en stam som leder dagvatten från gården, samt återställande av golv.

Under året har förening haft två städdagar.

Planerat underhåll för 2020:

Putsning och målning av cykelrum, pannrum och källare, enligt underhållsplan.

Filmning och spolning av samtliga stammar från kök och badrum, enligt underhållsplan.

Avgifterna höjdes från och med 2020-01-01 med 2 %.

Under 2020 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 55 st. Under året har sex st. tillkommit samt fyra st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 57 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Ekonomisk förvaltning: Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Fastighetsförvaltning: Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Lokalvård: Marie Puts & Städ

Hisskötsel: ITK AB



Ekonomi**Flerårsöversikt**

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 663	1 647	1 662	1 648
Resultat efter fin. poster (tkr)	-273	-768	-706	-943
Soliditet (%)	85,9	85,6	86,2	86,4
Lån per kvm	2 407	2 414	2 422	2 429
Årsavgift per kvm boyta	422	410	410	408

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	34 656 081	11 688 052	875 288	-3 087 589	-723 188	43 408 644
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-287 915	287 915		
Balanseras i ny räkning				-723 188	723 188	
Årets resultat					-272 558	-272 558
Belopp vid årets utgång	<u>34 656 081</u>	<u>11 688 052</u>	<u>587 373</u>	<u>-3 522 862</u>	<u>-272 558</u>	<u>43 136 086</u>

Q.

cl

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-3 522 862
Årets resultat	-272 558
Totalt	<hr/> -3 795 420
Avsättning till yttre fond	-332 052
Uttag ur yttre fond	200 967
Balanseras i ny räkning	3 926 505
Summa	<hr/> 3 795 420

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



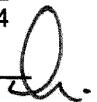
Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 662 975	1 647 299
Summa rörelseintäkter		1 662 975	1 647 299
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 205 900	-1 701 696
Övriga externa kostnader	4	-22 556	-18 174
Personalkostnader och arvoden	5	-22 999	-26 598
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-620 710	-600 960
Summa rörelsekostnader		-1 872 165	-2 347 428
Rörelseresultat		-209 190	-700 129
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		8 788	8 788
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		355	66
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 511	-76 543
Summa finansiella poster		-63 368	-67 689
Resultat efter finansiella poster		-272 558	-767 818
Resultat före skatt		-272 558	-767 818
Skatt tidigare år		-	44 630
Årets resultat		-272 558	-723 188



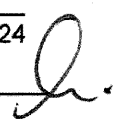
Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	47 933 694	48 534 654
Inventarier, maskiner och installationer	7	79 000	-
Summa materiella anläggningstillgångar		48 012 694	48 534 654
Summa anläggningstillgångar		48 012 694	48 534 654
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 559	2 783
Övriga fordringar		11 079	70 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 103	6 589
Summa kortfristiga fordringar		28 741	79 548
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		2 167 384	2 094 622
Summa kassa och bank		2 167 384	2 094 622
Summa omsättningstillgångar		2 196 125	2 174 170
SUMMA TILLGÅNGAR		50 208 819	50 708 824



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 656 081	34 656 081
Fond för yttre underhåll		587 373	875 288
Övriga fonder		11 688 052	11 688 052
Summa bundet eget kapital		46 931 506	47 219 421
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 522 862	-3 087 589
Årets resultat		-272 558	-723 188
Summa fritt eget kapital		-3 795 420	-3 810 777
Summa eget kapital		43 136 086	43 408 644
<i>Övriga avsättningar</i>			
Balkongfond		7 752	-
Summa avsättningar		7 752	-
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 749 055	6 769 675
Summa långfristiga skulder		6 749 055	6 769 675
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		148 082	345 776
Övriga skulder		1 020	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		166 824	184 729
Summa kortfristiga skulder		315 926	530 505
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 208 819	50 708 824



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 parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Undercentral	5%	(5%)
Hyreslägenheter	5%	(5%)
Tak och fönsterarbete	5 %	(5%)
Taksäkerhet	10 %	(10%)
Rättgiljotin	20 %	(-)

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**

	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter	1 132 837	1 100 613
Hyror	524 920	525 984
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	567	5 215
Övriga hyresintäkter	4 651	15 487
Summa	1 662 975	1 647 299

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift		
Fastighetsskötsel	116 186	82 461
Städning	68 960	77 159
Tillsyn, besiktning, kontroller	3 894	6 855
Trädgårdsskötsel	11 677	32 478
Snöröjning	19 250	-
Reparationer	176 867	146 386
Reparation stammar	26 750	-
El	58 096	69 868
Uppvärmning	405 044	407 603
Vatten	56 003	69 666
Sophämtning	42 599	41 400
Försäkringspremie	49 488	43 993
Fastighetsavgift bostäder	56 457	54 817
Fastighetsskatt lokaler	6 840	6 950
Övriga fastighetskostnader	4 212	11 807
Kabel-tv/Bredband/IT	14 930	24 860
Förvaltningsarvode ekonomi	75 392	77 302
Panter och överlåtelser	-	1 258
Juridiska åtgärder	4 875	4 250
Övriga externa tjänster	8 380	9 328
	1 205 900	1 168 441
Underhåll		
Installationer	-	3 115
Hissar	-	530 000
Lås	-	140
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 205 900	1 701 696

Not 4 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	2 364	2 049
Besiktning- och utredningskostnader	3 442	-
Revisionarvode	16 750	16 125
Summa	22 556	18 174

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019-12-31	2018-12-31
Övrigt arvode styrelse	17 500	20 000
Sociala kostnader	5 499	6 598
Summa	22 999	26 598

Noter till balansräkning**Not 6 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade 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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 746 975	-6 146 015
-Årets avskrivning enligt plan	-600 960	-600 960
	-7 347 935	-6 746 975
Redovisat värde vid årets slut	47 933 694	48 534 654
Taxeringsvärde		
Byggnader	37 684 000	31 695 000
Mark	73 000 000	49 000 000
	110 684 000	80 695 000
Bostäder	110 000 000	80 000 000
Lokaler	684 000	695 000
	110 684 000	80 695 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

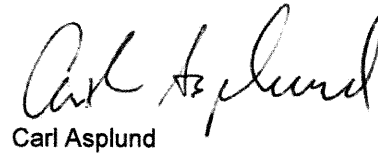
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

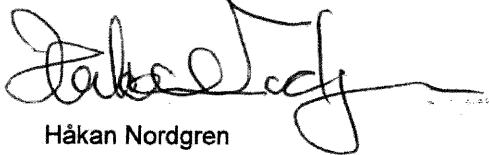
Stockholm 2020- 03 - 13



Annika Östangård



Carl Asplund



Håkan Nordgren



Peter Hanspers

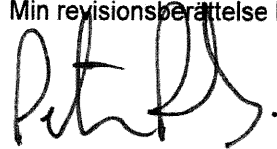


Ylva Christensen



Mats Rinnemo

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-03-13



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 2019.

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 2019 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.