

Torsten Alms Gata
5-9
by Kåreåsen

A BONNIE PLACE
Björnsunda
ARVET

Brf Torsten Alm 5-17 Årsredovisning 2023



Innehållsförteckning

Årsredovisning **s. 1-16**

Förvaltningsberättelse
Resultatberäkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys

Bilaga till förvaltningsberättelse **s. 16-18**

K-märkning
Förvaltning och fastighetskötsel
Information
Väsentliga händelser 2023
Ekonomisk utveckling
Ekonomi på kort och lång sikt

Signaturer **s. 19**

Revisionsberättelse **s. 20-21**

Signaturer **s. 22**

Diagram **s. 24**



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Torsten Alm 5-17 med säte i Stockholm org.nr. 769617-3827 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-01-09.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Kondoren 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2028-10-01	1949
Tallbiten 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2028-10-01	1949

Totalt 2 objekt

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Söderberg & Partners, i egenskap av mäklare åt Bostadsrätterna. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	p-platser	0
3	lokaler (hyresrätt)	296
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 864
2	lägenheter (hyresrätt)	95
Totalt 58 objekt		3 255

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 24 st 2 rok, 16 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Måns Ivarsson	Ordförande	2010-12-14	2023-07-03
Måns Ivarsson	Ledamot	2015-06-26	
Bo Anders Olsson	Ordförande	2023-07-03	
Bo Anders Olsson	Ledamot	2018-06-12	
Kjell Kalén	Ledamot	2015-06-26	
Nils Persson	Ledamot	2012-05-23	2023-07-03
Nils Persson	Suppleant	2023-07-03	
Andreas Mørkved Hellenes	Ledamot	2021-09-22	
Jonatan Fjellström	Ledamot	2023-07-03	
Lukas Johnell	Ledamot	2023-07-03	
Lukas Johnell	Suppleant	2021-09-22	2023-07-03
Johanna Nordlinder	Ledamot	2023-07-03	
Filippa Lorentzon	Suppleant	2020-09-02	
Oscar Forsman	Suppleant	2023-07-03	

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Måns Ivarsson, Kjell Kalén, Nils Persson, Bo Anders Olsson, Andreas Mørkved Hellenes, Jonatan Fjellström, Lukas Johnell och Johanna Nordlinder.

Revisorer har varit: Åsa Iggström vald av föreningen, samt revisor på KPMG.

Valberedning har varit: Johan Bengtsson och Maria Thunberg, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar med personlig närvaro samt 4 medlemmar via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-07-30.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2011	En första hemsida
2012	Egen undercentral för fjärrvärme Renovering av butikslokal Underhåll av yttertak
2013	Egen tvättstuga Skyddsrum renoverade och godkända av MSB Butikslokalen uthyrd som skobutik Bilpool
2014	Rensning av dagvattensystem
2015	Byggnadsantikvariskt styrdokument Rensning av avloppssystem Ny interaktiv hemsida
2016	OVK, rensning av ventilationskanaler SBA, system för brandskydd Butikslokalen uthyrd till hemtjänstföretag Ombildning av hyreslägenhet för försäljning
2017	Säker Vattenrutiner m.m. för förebyggande av fuktskador
2018	Internetsystem för värmeoptimering med lägenhetssensorer
2019	Underhåll av avloppsstammar Underhåll av gasledningar Butikslokalen uthyrd till secondhand-butik och renovering av möbler m.m. Sortering av matavfall och viktbaserad hämtning av hushållssopor
2020	Energideklaration
2021	Tillskapande av gästlägenhet Ny underhållsplan Ombildning av hyreslägenhet för försäljning
2022	Byggnadsantikvariskt anpassade säkerhetsdörrar till 19 lägenheter Gruppavtal för bredband OVK-besiktning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Fönster- och portrenovering
2024	Uppdatering av underhållsplan
2024	Injustering av värmesystem
2026	Översyn av balkonger
2028	Tvättstuga, renovering och förnyelse i maskinpark.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Föreningen har upplåtit en lägenhet.nr 397 i slutet av 2023 med tillträde i början av 2024.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 73.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	-93	7	6	86	25
Skuldsättning, kr/kvm	1 055	1 330	2 072	2 072	2 072
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 214	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	319	228	222	195	204
Årsavgifter, kr/kvm	595	594	584	583	583
Årsavgifter/totala intäkter, %	70	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	733	695	676	703	648
Nettoomsättning, tkr	2 367	2 337	2 276	2 368	2 183
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 109	-799	-568	-270	-535
Soliditet, %	92	92	89	88	88

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust: Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Utöver det har kostnaderna för fjärrvärme, fastighetsskötsel och vatten har ökat kraftigt. Dessa ökade driftkostnader kommer att kompenseras med avgifts- och hyreshöjningar under 2024.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	55 846 295	0	0	55 846 295
Upplåtelseavgifter, kr	7 343 937	0	0	7 343 937
Underhållsfond, kr	2 274 654	751 374	774 041	3 800 069
S:a bundet eget kapital, kr	65 464 886	751 374	774 041	66 990 301
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 874 268	-799 162	-774 041	-7 198 845
Årets resultat, kr	-799 162	799 162	-1 108 523	-1 108 523
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 673 430	0	-1 882 564	-8 307 368
S:a eget kapital, kr	59 791 456	751 374	-1 108 523	58 682 933

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 014 652.- samt ianspråktagande skett med 240 611.-

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-6 424 804
Årets resultat, kr	-1 108 523
Reservation till underhållsfond, kr	-1 014 652
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	240 611
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 307 368

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-8 307 368
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 366 731	2 336 984
Övriga rörelseintäkter	Not 3	74 259	0
Summa Rörelseintäkter		2 440 991	2 336 984
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 484 636	-2 162 025
Övriga externa kostnader	Not 5	-133 558	-118 983
Personalkostnader	Not 6	-230 884	-229 282
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-559 064	-559 064
Summa Rörelsekostnader		-3 408 142	-3 069 353
Rörelseresultat		-967 151	-732 369
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6 469	2 610
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-147 841	-69 403
Summa Finansiella poster		-141 372	-66 793
Resultat efter finansiella poster		-1 108 523	-799 162
Resultat före skatt		-1 108 523	-799 162
Årets resultat		-1 108 523	-799 162

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9 59 920 102 60 479 166

*Summa Materiella anläggningstillgångar***59 920 102 60 479 166****Summa Anläggningstillgångar****59 920 102 60 479 166****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0 3

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 3 608 429 4 412 711

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 201 020 213 224

*Summa Kortfristiga fordringar***3 809 449 4 625 938***Kassa och bank*

Kassa och bank

45 470 34 655

*Summa Kassa och bank***45 470 34 655****Summa Omsättningstillgångar****3 854 919 4 660 593****Summa Tillgångar****63 775 021 65 139 758**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	63 190 232	63 190 232
Fond för yttre underhåll	3 800 069	2 274 654
Summa Bundet eget kapital	66 990 301	65 464 886

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-7 198 845	-4 874 268
Årets resultat	-1 108 523	-799 162
Summa Ansamlad förlust	-8 307 367	-5 673 430

Summa Eget kapital**58 682 934** **59 791 456****Skulder***Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 478 174	4 478 174
Leverantörsskulder		419 866	292 746
Skatteskulder	Not 13	9 293	7 138
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	642 862	136 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	541 892	433 940
Summa Kortfristiga skulder		5 092 087	5 348 302

Summa Skulder**5 092 087** **5 348 302****Summa Eget kapital och skulder****63 775 021** **65 139 758**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-967 151	-732 369
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	559 064	559 064
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	559 064	559 064
Erhållen ränta	6 469	2 610
Erlagd ränta	-147 841	-69 662
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-549 459	-240 357
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	10 528	-8 784
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	743 785	137 365
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	754 313	128 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten	204 853	-111 776
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 000 000	-2 500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-2 500 000
Årets kassaflöde	-795 147	-2 611 776
Likvida medel vid årets början	4 357 483	6 969 259
Likvida medel vid årets slut	3 562 337	4 357 483

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2 Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 704 756	1 702 474
Hyror bostäder	193 776	193 776
Hyror lokaler	373 236	342 024
Hyror garage och parkeringsplatser	41 400	41 400
Hyror informationsöverföring	67 362	51 012
Övriga primära intäkter	80 083	60 682
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 460 613	2 391 368
Avgiftsbortfall	-39 498	0
Hysesbortfall	-54 384	-54 384
<i>Summa</i>	-93 882	-54 384
<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 366 731	2 336 984

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	57 541	0
	Övriga sekundära intäkter	16 718	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	74 259	0
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-185 879	-134 321
	Reparationer	-50 150	-44 776
	Planerat underhåll	-240 611	-263 278
	Försäkringsskador	-3 626	0
	El	-77 346	-82 573
	Uppvärmning	-673 352	-595 374
	Vatten	-302 312	-89 119
	Sophämtning	-62 159	-64 651
	Fastighetsförsäkring	-62 309	-86 756
	Kabel-TV och bredband	-108 372	-105 998
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-107 468	-103 829
	Förvaltningsavtalskostnader	-114 551	-111 145
	Tomträttsavgäld	-496 500	-465 750
	Övriga driftkostnader	0	-14 455
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 484 636	-2 162 025
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-1 112
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-37 258	-15 125
	Administrationskostnader	-43 061	-65 186
	Extern revision	-27 500	-22 000
	Konsultkostnader	0	-9 450
	Medlemsavgifter	-6 200	-6 110
	Föreningsverksamhet	-6 250	0
	Övriga förvaltningskostnader	-13 289	0
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-133 558	-118 983

Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	0	-12 075
	Övriga arvoden	-155 500	-148 900
	Löner och övriga ersättningar	-35 000	-29 750
	Sociala avgifter	-40 384	-38 557
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-230 884	-229 282
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 763	2 370
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 707	240
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	6 469	2 610
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-145 184	-59 641
	Övriga räntekostnader	-2 657	-9 762
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-147 841	-69 403

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	65 783 138	65 783 138		
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	65 783 138	65 783 138		
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>				
	Ingående avskrivningar	-5 303 972	-4 744 909		
	Årets avskrivningar	-559 064	-559 064		
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-5 863 036	-5 303 972		
	Utgående redovisat värde	59 920 102	60 479 166		
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 200 000	39 200 000		
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 642 000	1 642 000		
	Taxeringsvärde mark - bostäder	60 400 000	60 400 000		
	Taxeringsvärde mark - lokaler	842 000	842 000		
	Summa	102 084 000	102 084 000		
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>		
	Fastighetsinteckning	12 000 000	12 000 000		
	Varav i eget förvar	0	0		
	Summa	12 000 000	12 000 000		
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	3 516 867	4 322 828		
	Övriga fordringar	91 562	89 883		
	Summa Övriga fordringar	3 608 429	4 412 711		
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	201 020	213 224		
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	201 020	213 224		
Not 12	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Nordea	5,07%	2024-03-21	3 478 174	0
				3 478 174	0
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			3 478 174	
	Kortfristig del			3 478 174	

Not 13	Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	9 293	7 138
	<i>Summa Skatteskulder</i>	9 293	7 138
Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	60 000	60 000
	Momsskuld	11 134	9 700
	Källskatt	0	56 917
	Övriga kortfristiga skulder	571 728	9 688
	<i>Summa Övriga skulder</i>	642 862	136 305
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	170 153	212 908
	Upplupna räntekostnader	5 388	1 534
	Övriga upplupna kostnader	366 351	219 498
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	541 892	433 940

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Anders Olsson, Ordförande

Johanna Nordlinder, Ledamot

Jonatan Fjellström, Ledamot

Andreas Mørkved Hellenes, Ledamot

Måns Ivarsson, Ledamot

Kjell Kalén, Ledamot

Lukas Johnell, Ledamot

Åsa Iggström, Internrevisor

Benjamin Henriksson, Auktoriserad revisor KPMG

Bilaga till förvaltningsberättelse

K-märkning

Föreningens fastigheter har av Stockholms Stad klassificerats som kulturhistoriskt värdefulla, vilket innebär begränsningar i möjligheten till förändringar, såväl invändigt som utvändigt. Blanketten "Ansökan om renovering av lägenhet" på föreningens hemsida ska lämnas av medlem till styrelsen inför planerad renovering som omfattar annat än enbart tapetsering, målning och golvläggning. Ansökningar om renovering eller ombyggnad som kan beröras av lagstadgat kulturskydd bedöms av styrelsen i enlighet med föreningens stadgar § 43 utifrån en kulturhistorisk värdebeskrivning utformad av byggnadsantikvarie.

Förvaltning och fastighetsskötsel

Föreningen har avtal med HSB Stockholm avseende ekonomisk och administrativ förvaltning, fastighetsskötsel (med jouravtal) och förvaltarrådgivning. Utöver dessa förvaltningsavtal har föreningen vid utgången av 2023 haft avtal med bland andra:

- Stockholm Exergi AB för fjärrvärme
- Fortum Markets AB för fastighetselektricitet
- Stockholm Vatten VA AB för vatten, avlopp och sophämtning
- Melins Städ AB för städning av fastigheternas allmänna utrymmen
- PreZero Recycling AB för återvinning av returpapper, glas, plast och metall.
- AB Energiekonomi i Farsta för underhåll av undercentral för fjärrvärme
- Entema Entreprenader & Service AB för underhåll av tvättstuga
- Securitas AB, via HSB för jouravtal
- Exploateringskontoret i Stockholms stad för tomträttsavtal
- Söderberg & Partners Insurance Consulting AB för fastighetsförsäkring
- Tele2 AB (tidigare Comhem) för koaxialkabelförbindelse gällande TV, bredband och telefoni
- AB STOKAB för optisk fiberförbindelse gällande TV, bredband och telefoni
- Stockholms Stadsnät AB för bredband med gruppanslutning till fibernät
- Nordea Hypotek för föreningens lån
- SEB för handkassans konto
- Alektum Group AB via HSB för inkassoverksamhet
- Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige för hemsida, utbildningar m.m.
- Svenska Byggnadsvårdsföreningen för byggnadsvård
- KPMG AB för extern revision

Föreningens leverantörsavtal underhålls löpande. För vissa åtgärder anlitas tillfälliga leverantörer efter upphandling. Upphandlingar sker i konkurrens genom anbudsfrågan till flera företag. Föreningen är medlem i Sveriges största bostadsrättsorganisation Bostadsrätterna. Medlemskapet ger tillgång till kostnadsfria utbildningar för styrelse och medlemmar, juridisk rådgivning samt en teknisk plattform för hemsidan. Föreningens upphandlade förvaltare HSB ger värdefullt stöd med kunskap och erfarenhet inom drift och förvaltning.

Information

Tre utgåvor av Torsten Almbudet utkom under året och tio gruppmail skickades ut till medlemmarna. Vid behov har information även anslagits i trapphus och delats ut i brevinkast.

Föreningens webbsajt www.torstenalm.se ger information om föreningen på tre behörighetsnivåer: Allmänhet, medlemmar samt styrelse. Stadgar, årsredovisningar, ekonomisk plan, blanketter med mera är tillgängliga via webbsajten, varifrån även utskick av information till de boende görs med e-post.

Väsentliga händelser 2023

- Ombildning av hyreslägenhet

En uthyrd trerumslägenhet har tillfallit föreningen efter uppsägning av kontraktet och har ombildats och sålts, vilket innebär en avsevärd förstärkning av föreningens ekonomi.

- Amortering

Föreningens lån kunde i och med ovanstående ombildning under 2024 helt amorterats av helt med kvarvarande 3,5 mkr, vilket vid 4 % ränta ger en kostnadsminskning på cirka 140 tkr per år. Överskottet kan potentiellt även ge en ränteintäkt.

- Målning och renovering av fönster och portar har upphandlats under 2023 och har genomförts under första halvåret 2024.

Ekonomisk utveckling

- Avskrivning på byggnader f.n. enligt regelverket K2

Avskrivningen för år 2023 följer redovisningsregler enligt K2 med rak plan på 120 år.

Förändrade avskrivningsregler infördes fr.o.m. år 2014 enligt beslut av Bokföringsnämnden, vilket har medfört bokföringsmässigt negativa resultat för föreningen trots att inkomsterna genom åren har varit större än utgifterna. Bokföringsmässiga avskrivningar och fonderingar har uppvägs av intäkter i samband med ombildningar av hyresrätter.

Avskrivningar utgör en bokföringspost som baseras på antagandet om minskande fastighetsvärden över tid, vilket motsägs av fastigheters starkt ökade värdeutveckling. Avskrivningar på bostadsrättsfastigheter har kritiserats och varit föremål för politiska påtryckningar.

En övergång till regelverket K3 skulle innebära ett annat årsresultat i och med att investeringar då kan aktiveras och resultatet jämnas ut över åren i stället för att belasta enskilda år. Med K3 hade rörelseresultatet bortsett från avskrivningar för 2023 gett en delvis annan bild. En övergång till reglerna för K3 bör övervägas.

- Resultatutveckling

År 2023 visar ett rörelseunderskott med -1 108 523 kr. Kassaflödesanalysen i bokslutet ger dock en mer rättvisande bild av föreningens ekonomiska situation och resultat justerat för avskrivningar (som inte ingår i kassaflödet) visar ett underskott på -549 tkr i den löpande verksamheten

Underskottet hänför sig främst till höjda kostnader för låneräntor (ca. 85 tkr), fastighetsskötsel (ca. 50 tkr), fjärrvärme (ca. 80 tkr) samt tomträttsavgäld (ca. 30 tkr).

Föreningen fick dessutom en onormalt hög kostnad för flerårig ackumulerad avgift för vattenförbrukning (ca. 210 tkr högre).

Summan av tillgångar på föreningens bankkonton uppgick i januari 2024 till ca 8,5 mkr. Lånen uppgick vid årsskiftet till endast ca 3,5 mkr, vilket visar god ekonomisk stabilitet och en skuldsättning per kvadratmeter långt under genomsnittet. Amortering av detta lån under 2024 har gjort att föreningen nu är helt skuldfri. Föreningens goda ekonomi gör att vi utan problem kan välja att ta upp nya lån för att finansiera framtida fastighetsunderhåll.

- Räntekostnader

Under föreningens första år 2011 var räntekostnaderna den största utgiftsposten och uppgick till ca 600 tkr, vilket då motsvarade ca 25 % av de totala kostnaderna. Genom amorteringar under åren utgjorde räntekostnaden trots kraftigt höjda räntenivåer för år 2023 endast 148 tkr, vilket motsvarar drygt 4 % av de totala utgifterna.

De kraftigt minskade ränteutgifterna har haft stor betydelse för föreningens goda resultat och oförändrade avgiftsnivå under de första tretton åren efter ombildningen i november år 2010. Även när räntorna har stigit kraftigt de senaste åren kan föreningen kunnat stå relativt opåverkad.

- Tomträttsavgäld

Föreningens byggnader står på ofri grund och Stockholms stad har stegvis höjt den så kallade tomträttsavgälden sedan 2018-10-01 under en period av fem år till en slutlig nivå av 496 500 kr, vilket nu utgör vår näst största löpande utgiftspost efter fjärrvärme.

I oktober 2022 skedde en sista höjning med 41 000 kr. Avtalet gäller framöver t.o.m. september 2028. Exploateringskontoret anger därefter en preliminär stegvis ökning de fem efterkommande åren upp till beräknade 589 000 kr.

- Avgifter

Avgifterna har historiskt inte ansetts behöva höjas eftersom föreningen har visat positiva rörelseresultat före avskrivningar. Föreningens lån har efter hand amorterats ned till nuvarande låga nivå, vilket har hållit räntekostnaderna låga. De kvarvarande hyresrätterna har utgjort ett dolt kapital som efter hand har kunnat frigöras.

År 2023 har dock kostnaderna höjts betydligt mer än intäkterna, vilket under 2024 har kompenseras med höjningar av årsavgifterna. Styrelsen kommer att eftersträva en ekonomi i balans för att finansiera löpande drifts- och underhållskostnader samt utifrån gällande underhållsplan planerat fastighetsunderhåll.

Ekonomi på kort och lång sikt

Styrelsens mål på kort sikt är en balanserad budget i rörelseresultatet och fortsatt låga avgifter. Lokalhyresintäkter, satsningar på energibesparing samt ännu bättre leverantörsavtal kan bidra till fortsatt gott rörelseresultat med måttlig avgiftshöjning.

Styrelsens mål på lång sikt är en förening med stabil ekonomi och låga avgifter samtidigt som medel sätts av för långsiktigt underhåll av fastigheterna. Detta bör bortsett från omvärldsfaktorer påverka lägenhetsvärdena positivt.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Anders Olsson

Styrelseordförande

Serienummer: 7d592676773553[...]0df142a8fa0ca

IP: 212.100.xxx.xxx

2024-05-17 12:59:00 UTC



Johanna Nordlinder

Styrelseledamot

Serienummer: 511b2c68315736[...]e86b56dd373d1

IP: 194.103.xxx.xxx

2024-05-17 13:12:26 UTC



ANDREAS MØRKVED HELLENES

Styrelseledamot

Serienummer: 571f750a619dd3[...]ddf06f585c1a8

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-05-17 13:59:45 UTC



LUKAS JOHNELL

Styrelseledamot

Serienummer: 556e9d72a0c730[...]7be7b31986385

IP: 193.180.xxx.xxx

2024-05-17 13:48:05 UTC



Jonatan Erik Fjellström

Styrelseledamot

Serienummer: e75a43cf839ccd[...]c2254130b3366

IP: 95.193.xxx.xxx

2024-05-17 14:10:24 UTC



KJELL KALÉN

Styrelseledamot

Serienummer: a93f59378054b9[...]abd47e79f0d54

IP: 212.100.xxx.xxx

2024-05-17 14:52:52 UTC



Måns Ivar Ivarsson

Styrelseledamot

Serienummer: 4bcc90caa60e77[...]b6a375156cd0c

IP: 83.248.xxx.xxx

2024-05-17 14:58:34 UTC



ÅSA IGGSTRÖM

Förtroendevald revisor

Serienummer: 58a66a739c3e30[...]6b66146c044f0

IP: 212.100.xxx.xxx

2024-05-17 18:24:00 UTC



BENJAMIN HENRIKSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 77d20be123de22[...]f3517df674e0f

IP: 109.124.xxx.xxx

2024-05-17 19:49:19 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Torsten Alm, org. nr 769617-3827

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Torsten Alm för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Torsten Alm för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ort och dag som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Åsa Iggström
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ÅSA IGGSTRÖM

Undertecknare

Serienummer: 58a66a739c3e30[...]6b66146c044f0

IP: 217.213.xxx.xxx

2024-05-17 13:03:33 UTC



BENJAMIN HENRIKSSON

Undertecknare

Serienummer: 77d20be123de22[...]f3517df674e0f

IP: 109.124.xxx.xxx

2024-05-17 19:51:49 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

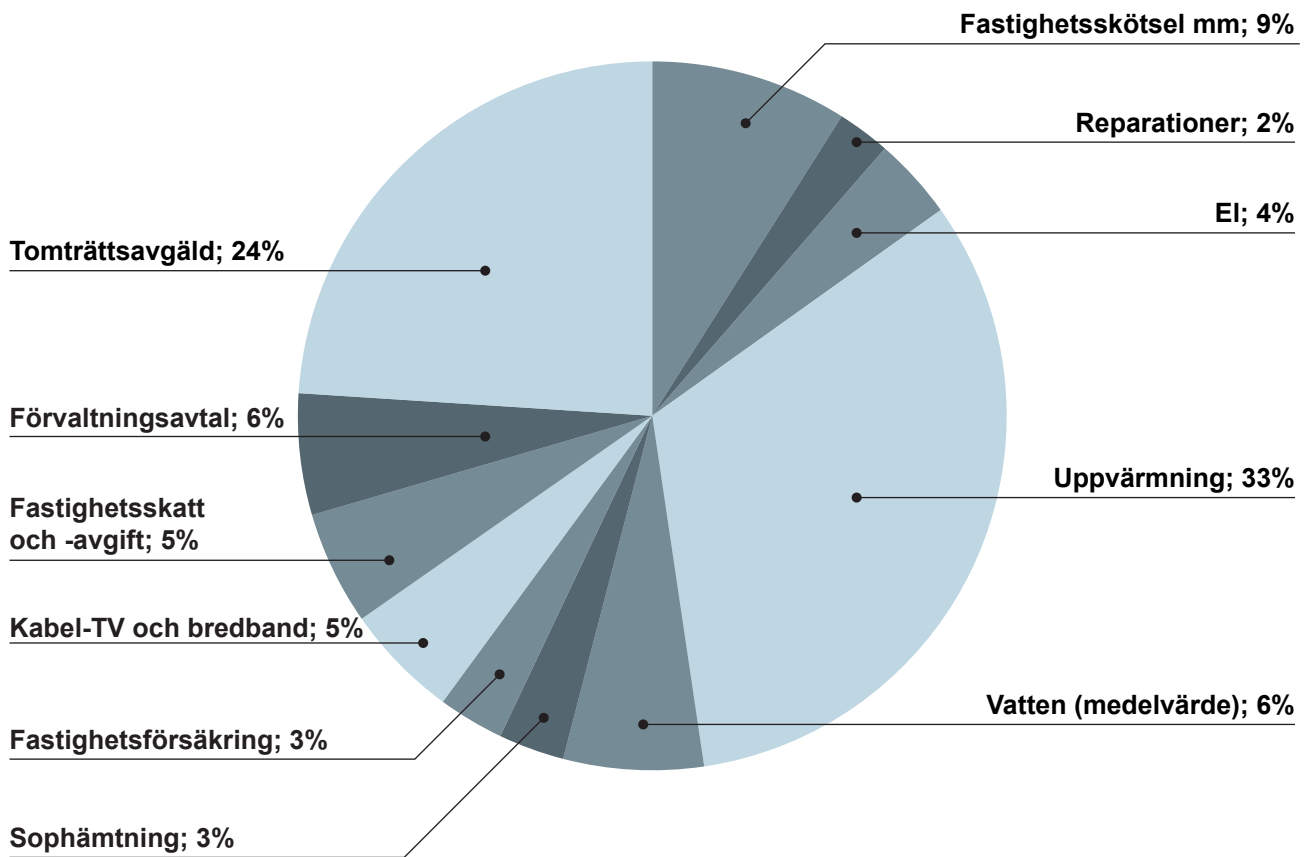
Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

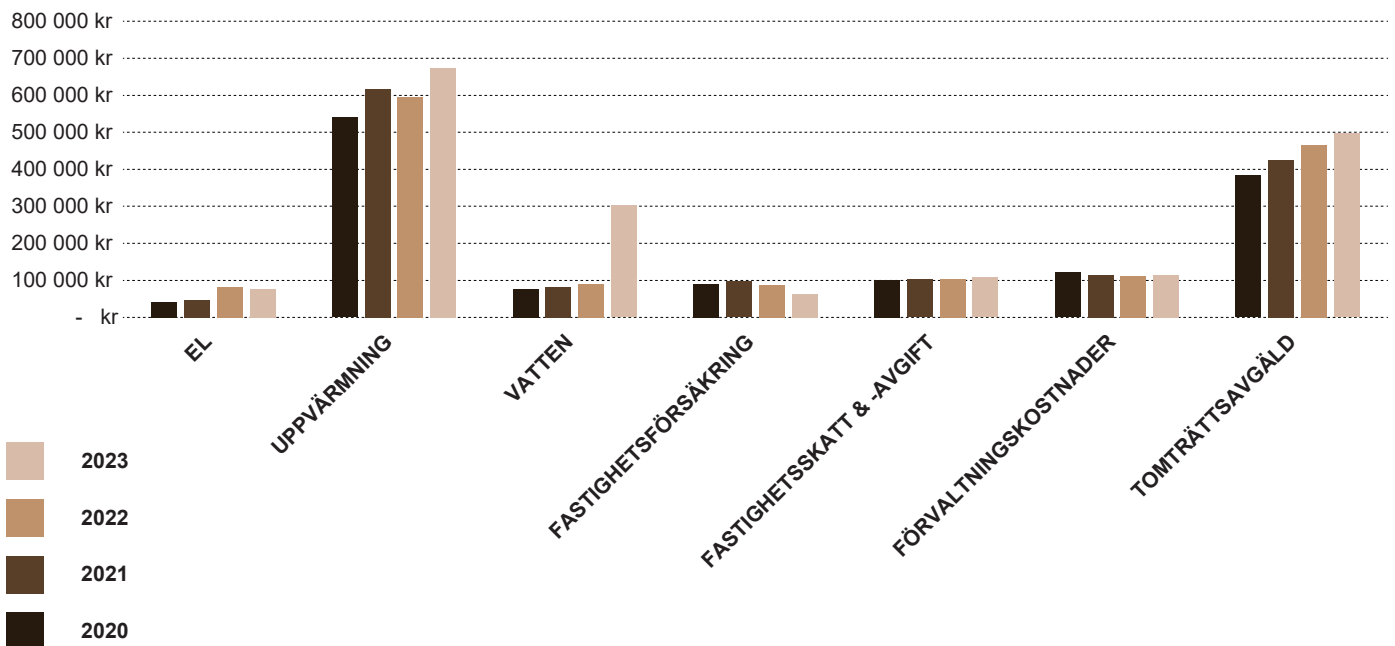
dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Driftskostnader, fördelning:



DRIFTSKOSTNADER 2020-2023





www.torstenalm.se
styrelsen@torstenalm.se