

**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Torsten Alm 5-17**

Org.nr: 769617-3837

**får härmed avge redovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2022-01-01 - 2022-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Torsten Alm 5-17 med säte i Stockholm org.nr. 769617-3827 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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
49	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2864
3	lägenheter (hyresrätt)	168
Totalt 58 objekt		3328

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Måns Ivarsson	Ordförande	2010-12-14	
Kjell Kalén	Ledamot	2015-06-26	
Nils Persson	Ledamot	2012-05-23	
Bo Anders Olsson	Ledamot	2018-06-12	
Andreas Mørkved Hellenes	Ledamot	2021-09-22	
Fanny Fjellström	Ledamot	2020-08-20	2022-06-15
Filippa Lorentzon	Suppleant	2020-09-02	
Lukas Johnell	Suppleant	2021-09-22	

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Måns Ivarsson, Kjell Kalén, Nils Persson, Bo Anders Olsson, Andreas Mørkved Hellenes, Fanny Fjellström.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

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 2022-06-15. På stämman deltog 14 medlemmar med personlig närvaro, 1 medlem via fullmakt samt 3 medlemmar genom förhandsröstning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Byggnadsantikvariskt anpassade säkerhetsdörrar i 19 lägenheter.

Gruppavtal för bredband via fiber till alla lägenheter.

Återställning efter fuktskada i fyra lägenheter.

Juridisk tvist kring störande näringsverksamhet med avhysning.

Föreningens lån amorterades från ca 7 mkr till ca 4 mkr.

OVK-besiktning.

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
2023	Fönster- och portrenovering
2024	Översyn av balkonger
2026	Injustering värmesystem
2028	Tvättstuga, renovering och förnyelse i maskinpark.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 74.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	7	6	86	25	117
Skuldsättning, kr/kvm	1 330	2 072	2 072	2 072	2 072
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	228	222	195	204	209
Driftskostnad, kr/kvm	667	650	595	599	562
Årsavgifter, kr/kvm	594	584	583	583	583
Totala intäkter, kr/kvm	695	676	703	648	695
Nettoomsättning, tkr	2 337	2 276	2 368	2 183	2 334
Resultat efter finansiella poster, tkr	-799	-568	-270	-535	-164
Soliditet, %	92	89	88	88	88

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	55 846 295	0	0	55 846 295
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	7 343 937	0	0	7 343 937
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 068 589	0	1 206 065	2 274 654
S:a bundet eget kapital, kr	64 258 821	0	1 206 065	65 464 886
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 100 011	-568 192	-1 206 065	-4 874 268
Årets resultat, kr	-568 192	568 192	-799 162	-799 162
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 668 203	0	-2 005 227	-5 673 430
S:a eget kapital, kr	60 590 618	0	-799 162	59 791 456

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	-4 874 268
Årets resultat, kr	-799 162
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 673 430

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 014 652
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	263 278
Balanseras i ny räkning, kr	-6 424 804

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 336 984	2 275 831
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 162 025	-1 865 482
Övriga externa kostnader	Not 3	-118 983	-133 893
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-229 282	-220 950
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-559 064	-559 064
Summa rörelsekostnader		-3 069 353	-2 779 389
Rörelseresultat		-732 369	-503 557
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 610	1 376
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-69 403	-66 011
Summa finansiella poster		-66 793	-64 635
Årets resultat		-799 162	-568 192

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

60 479 166

60 479 166

61 038 229

61 038 229

Summa anläggningstillgångar

60 479 166

61 038 229

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 8

3

4 412 711

3

7 027 412

Not 9

213 224

4 625 938

204 548

7 231 963

Kassa och bank

Not 10

34 655

31 622

Summa omsättningstillgångar

4 660 593

7 263 585

Summa tillgångar**65 139 758****68 301 814**

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	63 190 232	63 190 232
Yttre underhållsfond	2 274 654	1 068 589
	<u>65 464 886</u>	<u>64 258 821</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 874 268	-3 100 011
Årets resultat	-799 162	-568 192
	<u>-5 673 430</u>	<u>-3 668 203</u>
Summa eget kapital	<u>59 791 456</u>	<u>60 590 618</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 4 478 174	6 978 174
Leverantörsskulder	292 746	131 605
Skatteskulder	7 138	6 198
Övriga skulder	Not 12 136 303	129 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 433 942	465 588
	<u>5 348 302</u>	<u>7 711 196</u>
Summa skulder	<u>5 348 302</u>	<u>7 711 196</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>65 139 758</u>	<u>68 301 814</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-799 162	-568 192
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	559 064	559 064
Kassaflöde från löpande verksamhet	-240 098	-9 129
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 784	71 812
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	137 106	152 212
Kassaflöde från löpande verksamhet	-111 776	214 895
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 500 000	0
Inbetalda insatser	0	4 850 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 500 000	4 850 000
Årets kassaflöde	-2 611 776	5 064 895
Likvida medel vid årets början	6 969 259	1 904 364
Likvida medel vid årets slut	4 357 483	6 969 259

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,85 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 702 474	1 673 078
Hyror	627 516	663 533
Bredband	51 012	0
Övriga intäkter	10 366	33 404
Bruttoomsättning	<u>2 391 368</u>	<u>2 370 015</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-54 384	-94 184
	2 336 984	2 275 831
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	134 321	129 924
Reparationer	44 776	110 793
El	82 573	47 621
Uppvärmning	595 374	617 921
Vatten	89 119	82 733
Sophämtning	64 651	56 736
Fastighetsförsäkring	86 756	97 290
Kabel-TV och bredband	105 998	37 655
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	103 828	102 008
Förvaltningsarvoden	111 145	114 189
Tomträttsavgäld	465 750	424 750
Övriga driftkostnader	14 455	13 055
Planerat underhåll	263 278	30 806
	2 162 025	1 865 482
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	1 112	556
Förbrukningsinventarier och varuinköp	15 125	14 856
Administrationskostnader	65 186	6 869
Extern revision	22 000	22 140
Konsultkostnader	9 450	83 432
Medlemsavgifter	6 110	6 040
	118 983	133 893

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	144 900	142 800
Revisionsarvode	12 075	11 900
Övriga arvoden	4 000	7 000
Löner och övriga ersättningar	29 750	23 250
Sociala avgifter	38 557	36 000
	229 282	220 950
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 370	1 122
Övriga ränteintäkter	240	254
	2 610	1 376
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	59 641	64 093
Övriga räntekostnader	9 762	1 918
	69 403	66 011

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	65 783 138	65 783 138
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 783 138	65 783 138
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-4 744 909	-4 185 846
Årets avskrivningar	-559 064	-559 064
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 303 973	-4 744 909
Utgående redovisat värde	60 479 166	61 038 229
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 200 000	30 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 642 000	1 689 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	60 400 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	842 000	925 000
Summa taxeringsvärde	102 084 000	67 414 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	89 883	89 775
Avräkningskonto HSB Stockholm	4 322 828	6 937 637
	4 412 711	7 027 412
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	213 224	204 548
	213 224	204 548
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		

Noter		2022-12-31	2021-12-31				
Not 10	Kassa och bank						
	SEB	34 482	31 449				
	Nordea	173	173				
		34 655	31 622				
Not 11	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Nordea	39758276751	1,37%	2023-03-21	4 478 174	0	
					4 478 174	0	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 478 174	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					12 000 000	12 000 000
	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld					4 478 174	6 978 174
						4 478 174	6 978 174
Not 12	Övriga skulder						
	Depositioner				60 000	60 000	
	Momsskuld				19 386	15 647	
	Källskatt				56 917	53 985	
					136 303	129 632	
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader				1 534	1 793	
	Förutbetalda hyror och avgifter				212 910	177 180	
	Övriga upplupna kostnader				219 498	286 615	
					433 942	465 588	

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

2022

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Torsten Alm 5-17
769617-3827

15 (15)

Noter

2022-12-31

2021-12-31

Stockholm, den

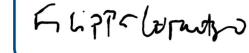
DocuSigned by:

192D93D392B7468...
Andreas Mørkved Hellenes

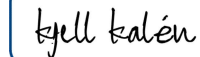
DocuSigned by:

5735270F267649D...
Bo Anders Olsson

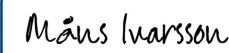
DocuSigned by:

5236B31B03EB4BC...
Filippa Lorentzon

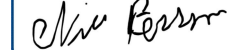
DocuSigned by:

DBE7AC52CC3E4AZ...
Kjell Kalén

DocuSigned by:

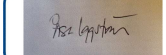
D89A80C07803487...
Måns Ivarsson

DocuSigned by:

FC794A06725A45A...
Nils Persson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

DocuSigned by:

BBAD24958F52463...
Benjamin Henriksson

DocuSigned by:

E59FBAE08B9249B...
Benjamin Henriksson

Av föreningen vald revisor

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 för ekonomisk och administrativ förvaltning, fastighetsskötsel (med jouravtal) samt förvaltarrådgivning. Utöver dessa förvaltningsavtal har föreningen vid utgången av 2022 haft avtal med bl.a.

- 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 anbudsförfrågan 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

Två utgåvor av Torsten Almbladet utkom under året och 18 gruppmail skickades ut till medlemmarna. Vid behov har information även anslagits i trapphus och delats ut i brevinkast.

Föreningens hemsida www.torstenalm.se ger information om föreningen på tre behörighetsnivåer (allmänhet, medlemmar och styrelse). Stadgar, årsredovisningar, ekonomisk plan, blanketter m.m. är tillgängliga via hemsidan, 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 kontrakt och kan nu ombildas och försäljas, vilket innebär en förstärkning av föreningens ekonomi.

- Amortering Vårt lån har amorterats med 1 mkr från ca 4,5 mkr till nu ca 3,5 mkr, vilket vid 4 % ränta innebär en kostnadsminskning på 40 tkr per år. Ombildning av ovannämnda hyresrätt under 2023 kan leda till att föreningen under året blir skuldfri och opåverkad av oron på räntemarknaden.

- Målning och renovering av fönster och portar ska genomföras under året.

Ekonomisk utveckling

Avskrivning på byggnader f.n. enligt regelverket K2

Avskrivningen för år 2022 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. Avgifterna har inte ansetts behöva höjas eftersom föreningen har visat positiva rörelseresultat före avskrivningar. Föreningens lån har efterhand amorterats ned till nuvarande låga nivå. År 2022 visar ett rörelseunderskott med 240 098 kr efter justering för avskrivningar. Underskottet hänför sig främst till byggnadsantikvarisk anpassning av nya säkerhetsdörrar för 232 tkr. Även gruppavtalet för bredband medförde vissa kostnader. En övergång till regler enligt K3 skulle innebära ett annat årsresultat eftersom investeringar då kan aktiveras och fördelas över åren istället för att belasta enskilda år. Med K3 hade rörelseresultat bortsett från avskrivningar för 2022 gett en annan bild. En övergång till reglerna för K3 bör övervägas.

Resultatutveckling

Årets negativa resultat med -799 162 kr kan till övervägande del hänföras till gällande regler för avskrivning enligt K2. Avskrivningar utgör en bokföringspost som baseras på antagandet om minskande fastighetsvärden över tid, vilket motsägs av fastigheters ökade värdeutveckling. Avskrivningar på bostadsrättsfastigheter har kritiserats och varit föremål för politiska påtryckningar. Kassaflödesanalysen i bokslutet ger en mer rättvisande bild av föreningens ekonomiska situation. Resultat justerat för avskrivningar (som inte ingår i kassaflödet) visar ett underskott på 240 098 tkr i den löpande verksamheten. Summan av tillgångar på föreningens bankkonton uppgick vid årsskiftet till ca 4,3 mkr. Lånen uppgick till ca 4,5 mkr, vilket visar god ekonomisk stabilitet och en belåningsgrad långt under genomsnittet. Planerad amortering under året innebär att föreningen kan bli skuldfri.

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 och sjunkande räntenivåer utgjorde räntekostnaden för år 2022 endast 69 tkr, vilket motsvarar mindre än 3 % av de totala kostnaderna. De kraftigt minskade ränteutgifterna har haft stor betydelse för föreningens resultat och oförändrade avgiftsnivå under de tolv åren efter ombildningen i november år 2010. När räntorna nu har stigit kan föreningen komma att stå 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 uppvärmning. 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 första åren upp till beräknade totalt 589 000 kr.

Avgifter

Inflationen kan leda till viss avgiftshöjning. Ränteutvecklingen kommer dock inte att påverka ekonomin om vi amorterar av vårt lån efter försäljning av den hyreslägenhet där kontraktet har sagts upp.

Föreningens kommande ekonomiska situation ger goda förutsättningar för fortsatt satsning på vård av fastigheterna utifrån vår upprättade underhållsplan.

Ekonomi på kort och lång sikt

Styrelsens mål på kort sikt är en balanserad budget i rörelseresultatet och fortsatt låga avgifter. Låg eller obefintlig belåning ger föreningen goda möjligheter att vid behov ta upp nya lån.

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 fastigheterna förvaltas väl, vilket bortsett från opåverkbara omvärldsfaktorer bör påverka lägenhetsvärdena positivt.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torsten Alm för år 2022.

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 2022 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra 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 be- slut 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 att utföra 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 Bostadsrättsföreningen Torsten Alm för år 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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.

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 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.

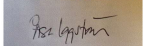
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Umeå den

KPMG AB

DocuSigned by:

 E59FBAE08B9249B...
 Benjamin Henriksson
 Auktoriserad revisor

DocuSigned by:

 BBAD24958F52483...
 Asa Iggström
 Förtroendevald revisor