

Brf Torsten Alm 5-17
Årsredovisning 2025



Omslag:
Oscar Forsman

Innehållsförteckning

Årsredovisning	**s.1-15**
Förvaltningsberättelse	
Resultaträkning	
Balansräkning	
Kassaflödesanalys	
Revisionsberättelse	**s.16-17**
Signaturer	**s.18**
Diagram	**s.19**

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Torsten Alm 5-17 med säte i Stockholm org.nr. 769617-3827 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 2024-10-01.

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				

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam via Söderberg & Partners, i egenskap av mäklare åt Bostadsrätterna. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m^2
3	p-platser	0
3	lokaler (hyresrätt)	296
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 937
2	lägenheter (hyresrätt)	95
Totalt 58 objekt		**3 328**

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.
Anders Olsson	Ordförande	2023-07-03	
Måns Ivarsson	Ledamot	2015-06-26	
Kjell Kalén	Ledamot	2015-06-26	
Nils Persson	Ledamot	2025-06-02	
Nils Persson	Suppleant	2023-07-03	2025-06-02
Luisa Maria Domingues Martins	Ledamot	2024-06-27	2025-06-02
Andreas Mørkved Hellenes	Ledamot	2021-09-22	
Oscar Forsman	Ledamot	2024-06-27	
Johanna Nordlinder	Ledamot	2023-07-03	2025-06-02
Björn Gislason	Suppleant	2025-06-02	
Jonatan Fjellström	Suppleant	2024-06-27	2025-06-02

I tur att väljas om/ avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Olsson, Andreas Mørkved Hellenes och Kjell Kalén.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av ordinarie ledamöter.

Revisorer har varit: Åsa Iggström internrevisor och Azets revision och rådgivning AB som externrevisor.

Valberedning har varit: Carl Nordefjäll (sammankallande) och Maria Thunberg valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under 2025 höjts med 15% från 2025-04-01.

Årsavgiften har under 2026 höjts med 10% från 2026-04-01.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov på 50 års sikt. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-12-02.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2025

Styrelsen har upphandlat och bytt till ny leverantör för ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel. Valet föll på SBC som därmed ersatte HSB som leverantör vid årsskiftet 2025/2026. Via SBC:s webbportal får medlemmarna tillgång till förbättrad självservice kring avier, bokningar, felanmälan med mera.

Dokument-ID 09222115557577845051 Signerat AO, OF, AMH, NP, MI, KK, ÅI, EB

Föreningen har skrivit avtal med KINTO Share som sedan i april har ställt ut tre poolbilar på föreningens parkeringsplatser vid Torsten Alms gata 5. Dessa ersätter den tidigare bilpoolen Volvo On-demand (M) som la ner sin verksamhet tidigare under året. Bilpoolen är öppen för allmänheten och inte exklusiv för föreningens medlemmar.

Styrelsen har låtit utföra en antikvarisk utredning av bostadsgårdarna. Dokumentet beskriver utemiljöns kulturhistoriska värden och utgör ett viktigt kunskapsunderlag för en kommande åtgärds- och skötselplan för föreningens gårdar.

Fastigheternas undercentral har fått avgasare och magnetitfilter installerad, vilket kommer att minska slitaget och förlänga livslängden på värmesystemet.

Upphandling för leverantör av stamspolning utfördes under året och utfördes i början av januari 2026.

Utredningar inför planerad injustering av värmesystem samt förbättring av fastigheternas självdragssystem för ventilation har inletts.

Vi har bytt ut torktumlare och torkskåp till energisnåla varianter, vilket kommer att sänka elkostnaden. Vi bytte även ut en trasig tvättmaskin mot en ny.

Ekonomisk utveckling

Årsavgiften för medlemmarna höjdes från april 2025 med 15 %. Detta gjordes för att kompensera för kraftigt höjda driftskostnader de senaste åren samt för att finansiera planerade underhållsåtgärder på lång sikt enligt underhållsplanen.

Nyckeltalet 'Sparande kr/kvm' låg i föregående bokslut på minus 60 kr/kvm, och behöver komma upp på positiv nivå för att fullt ut kunna täcka kostnaderna för planerat underhåll. Styrelsen strävar löpande efter kostnadsbesparingar samt en rättvis avgiftsnivå på lång sikt som håller ekonomin i balans och kan finansiera nödvändigt underhåll.

Föreningen är sedan 2024 helt skuldfri, vilket ger oss en unik finansiell stabilitet och motståndskraft mot ränteförändringar. De två kvarvarande hyresrätterna utgör dessutom ett dolt kapital som vid ombildning kan ge bra tillskott till föreningens kassa.

Summan av tillgångar på föreningens bankkonton uppgick den sista december 2025 till cirka 1,5 miljoner kronor.

Information till medlemmarna

Fyra utgåvor av det fysiska nyhetsbrevet Torsten Almbladet delades ut i brevinkasten under året och 16 st. gruppmejl skickades ut till medlemmarna. Vid behov har information även anslagits i trapphus och delats ut i brevinkast.

Föreningens webbplats www.torstenalm.se ger information om föreningen, dels publika sidor som allmänheten kan se och dels låsta sidor som enbart medlemmar kan se via inloggning. Stadgar, årsredovisningar, ekonomisk plan, blanketter, information med mera är tillgängliga via webbsajten.

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 eller 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.

Leverantörer

Föreningen har avtal med SBC avseende ekonomisk och teknisk förvaltning, samt fastighetsskötsel med jouravtal. Vi är även medlemmar i Sveriges största bostadsrättsorganisation Bostadsrätterna. Medlemskapet ger tillgång till kostnadsfria utbildningar för styrelse och medlemmar, juridisk rådgivning samt en teknisk plattform för webbplatsen samt mailutskick.

Utöver dessa förvaltningsavtal har föreningen vid utgången av 2025 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
- Exploateringskontoret i Stockholms stad för tomträttsavtal
- Folksam via Söderberg & Partners för fastighetsförsäkring
- Tele2 AB (tidigare Comhem) för koaxialkabelförbindelse för TV
- AB STOKAB för optisk fiberförbindelse gällande TV, bredband och telefoni
- Bredband2 (f.d. Stockholms Stadsnät AB) för gruppanslutning bredband via fiber
- SEB för handkassans konto
- Azets (f.d. KPMG småbolagsrevision) för extern revision

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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 Vatten-rutiner 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 via fiber, OVK-besiktning
2023	Ombildning av hyreslägenhet för försäljning
2024	Renovering av fönster, balkongdörrar och portdörrar, Uppdatering av underhållsplan, Inventering och tömning av källarförråd
2025	Byte av förvaltare från HSB till SBC. Installation av avgasare och magnetitfilter i värmesystemet, byte till energisnål torktumlare + torkskåp, byte av trasig tvättmaskin i tvättstugan

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

Dokument-ID 09222115557577845051 Signerat AO, OF, AMH, NP, MI, KK, ÅI, EB

Årtal	Åtgärd
2026	Stamspolning av avlopp
2026	Förbättring av källarventilation under TA15-17
2026	Förstudie kring förbättring av ventilation + värmesystem
2026	Översyn/tvätt av balkonger och räcken
2026	Målning + renovering av trapphus
2026	Besiktning av elsystem

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 76.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	8	-60	-93	7	6
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	1 055	1 330	2 072
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	1 214	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	2	3	4
Energikostnad, kr/kvm	294	282	319	228	222
Årsavgifter, kr/kvm	701	638	595	594	584
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	75	70	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	825	736	733	695	676
Nettoomsättning, tkr	2 729	2 479	2 367	2 337	2 276
Resultat efter finansiella poster, tkr	-797	-3 627	-1 109	-799	-568
Soliditet, %	99	99	92	92	89

För nyckeltalsdefinitioner se under not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar och driftkostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital är negativt med 238 048 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 8 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10% från den 1:a april 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av driftskostnader och tomträttsavgäldens utveckling.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	57 265 939	0	0	57 265 939
Upplåtelseavgifter, kr	11 874 293	0	0	11 874 293
Underhållsfond, kr	2 201 151	0	1 003 874	3 205 025
S:a bundet eget kapital, kr	**71 341 383**	**0**	**1 003 874**	**72 345 257**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 708 449	-3 626 604	-1 003 874	-11 338 927
Årets resultat, kr	-3 626 604	3 626 604	-797 111	-797 111
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-10 335 053**	**0**	**-1 800 985**	**-12 136 038**
S:a eget kapital, kr	**61 006 330**	**0**	**-797 111**	**60 209 219**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 270 019 kr samt ianspråktagande skett med 266 145 kr

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	-10 335 053
Årets resultat, kr	-797 111
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-11 132 164**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservation till underhållsfond, kr	-1 270 019
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	266 145
Balanseras i ny räkning, kr	**-12 136 038**

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

Dokument-ID 09222115557577845051 Signerat AO, OF, AMH, NP, MI, KK, ÅI, EB

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 728 906	2 478 822
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 045	4 074
Summa Rörelseintäkter		**2 746 951**	**2 482 896**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 636 735	-5 065 176
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 493	-163 739
Personalkostnader	Not 6	-210 711	-328 889
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-559 064	-559 064
Summa Rörelsekostnader		**-3 562 002**	**-6 116 868**
Rörelseresultat		**-815 052**	**-3 633 972**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	17 940	31 424
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-24 056
Summa Finansiella poster		**17 940**	**7 369**
Resultat efter finansiella poster		**-797 111**	**-3 626 604**
Resultat före skatt		**-797 111**	**-3 626 604**
Årets resultat		**-797 111**	**-3 626 604**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	58 801 975	59 361 039
Summa Materiella anläggningstillgångar		**58 801 975**	**59 361 039**
Summa Anläggningstillgångar		**58 801 975**	**59 361 039**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		21 663	4 542
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 658 336	2 226 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		141 374	231 071
Summa Kortfristiga fordringar		**1 821 373**	**2 461 825**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	79 287	53 977
Summa Kassa och bank		**79 287**	**53 977**
Summa Omsättningstillgångar		**1 900 660**	**2 515 802**
Summa Tillgångar		**60 702 635**	**61 876 840**

Dokument-ID 09222115557577845051 Signerat AO, OF, AMH, NP, MI, KK, ÅI, EB

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 140 232	69 140 232
Fond för yttre underhåll		3 205 025	2 201 151
Summa Bundet eget kapital		**72 345 257**	**71 341 383**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 338 927	-6 708 449
Årets resultat		-797 111	-3 626 604
Summa Ansamlad förlust		**-12 136 039**	**-10 335 053**
Summa Eget kapital		**60 209 218**	**61 006 330**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		13 134	265 810
Skatteskulder		8 899	10 044
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	137 785	150 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	333 599	443 784
Summa Kortfristiga skulder		**493 417**	**870 511**
Summa Skulder		**493 417**	**870 511**
Summa Eget kapital och skulder		**60 702 635**	**61 876 840**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-815 052	-3 633 972
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	559 064	559 064
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**559 064**	**559 064**
Erhållen ränta	17 940	31 424
Erlagd ränta	0	-29 444
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-238 048**	**-3 072 928**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	71 751	-46 527
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-377 094	-738 015
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-305 343**	**-784 541**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-543 391**	**-3 857 470**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	5 950 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-3 478 174
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**0**	**2 471 826**
Årets kassaflöde	**-543 391**	**-1 385 644**
Likvida medel vid årets början	**2 176 693**	**3 562 337**
Likvida medel vid årets slut	**1 633 302**	**2 176 693**

Dokument-ID 09222115557577845051 Signerat AO, OF, AMH, NP, MI, KK, ÅI, EB

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.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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.

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.

Not 2	**Nettoomsättning**	**2025-01-01 2025-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 061 411	1 825 414
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	65 400	49 050
	Hyror bostäder	123 396	124 741
	Hyror lokaler	399 360	394 020
	Hyror garage och parkeringsplatser	55 905	41 400
	Hyror informationsöverföring	2 616	18 927
	Övriga primära intäkter	85 552	86 025
	Summa Bruttoomsättning	**2 793 640**	**2 539 577**
	Hyresbortfall	-64 734	-60 755
	Summa	**-64 734**	**-60 755**
	Summa Nettoomsättning	**2 728 906**	**2 478 822**

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och ett basutbud av tv kanaler samt kollektivt bostadsrättstillägg (ingår i föreningens fastighetsförsäkring).

Dokument-ID 09222115557577845051 Signerat AO, OF, AMH, NP, MI, KK, ÅI, EB

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	9 724	0
	Övriga sekundära intäkter	8 321	4 074
	Summa Övriga rörelseintäkter	**18 045**	**4 074**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-270 663	-270 291
	Reparationer	-114 986	-46 910
	Planerat underhåll	-266 145	-2 868 938
	Försäkringsskador	-57 582	0
	El	-66 907	-70 076
	Uppvärmning	-741 453	-723 370
	Vatten	-170 689	-143 849
	Sophämtning	-74 890	-85 505
	Fastighetsförsäkring	-150 833	-139 433
	Kabel-TV och bredband	-109 419	-110 706
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-116 668	-109 600
	Tomträttsavgäld	-496 500	-496 500
	Summa Driftskostnader	**-2 636 735**	**-5 065 176**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-3 750	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 815	-22 409
	Administrationskostnader	-30 593	-20 463
	Extern revision	-40 000	-19 350
	Konsultkostnader	-4 468	-29 313
	Medlemsavgifter	-5 580	0
	Föreningsverksamhet	-11 660	-5 455
	Övriga förvaltningskostnader	-43 627	-66 748
	Summa Övriga externa kostnader	**-155 493**	**-163 739**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-117 600	0
	Revisionsarvode	-14 700	-27 450
	Övriga arvoden	-3 000	-174 900
	Löner och övriga ersättningar	-15 925	-52 750
	Sociala avgifter	-59 486	-73 789
	Summa Personalkostnader	**-210 711**	**-328 889**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	16 656	25 666
	Ränteintäkter placeringar	0	3 927
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 284	1 831
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**17 940**	**31 424**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	65 783 138	65 783 138
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**65 783 138**	**65 783 138**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-6 422 100	-5 863 036
	Årets avskrivningar	-559 064	-559 064
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-6 981 163**	**-6 422 100**
	Utgående redovisat värde	**58 801 975**	**59 361 039**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	35 000 000	39 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 945 000	1 642 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	57 600 000	60 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	757 000	842 000
	Summa	**95 302 000**	**102 084 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	21 000 000	12 000 000
	Varav i eget förvar	-21 000 000	0
	Ställda säkerheter	**0**	**12 000 000**

Dokument-ID 09222115557577845051 Signerat AO, OF, AMH, NP, MI, KK, ÅI, EB

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 554 015	2 122 716
	Skattekonto	104 321	103 496
	Summa Övriga fordringar	**1 658 336**	**2 226 212**

Not 10	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Nordea	4 077	4 065
	SE Banken	75 210	49 912
	Summa Kassa och bank	**79 287**	**53 977**

Not 11	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Depositioner	60 000	60 000
	Momsskuld	62 948	13 569
	Källskatt	0	62 467
	Övriga kortfristiga skulder	14 837	14 837
	Summa Övriga skulder	**137 785**	**150 873**

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	232 610	221 462
	Övriga upplupna kostnader	100 989	222 322
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**333 599**	**443 784**

Styrelsen har godkänt årsredovisningen per 2026-05-10.

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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torsten Alm 5-17, org.nr 769617-3827.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torsten Alm 5-17 för år 2025.

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 2025 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. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. 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 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.

16 Dokument-ID 092221155575790700 68 Signerat ÅI, EB

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 5-17 för år 2025 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 vi 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 vår professionella 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.

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Emelie Båvner
Auktoriserad revisor

Åsa Iggström
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557579070068 Signerat ÅI, EB

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Torsten Alm 5-17 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anders Olsson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 21:56:00

Oscar Forsman
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-16 kl. 00:38:15

Andreas Mørkved Hellenes
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 17:38:44

Nils Persson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 16:50:25

Måns Ivarsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 09:29:38

Kjell Kalén
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 18:31:20

Åsa Iggström
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 11:19:31

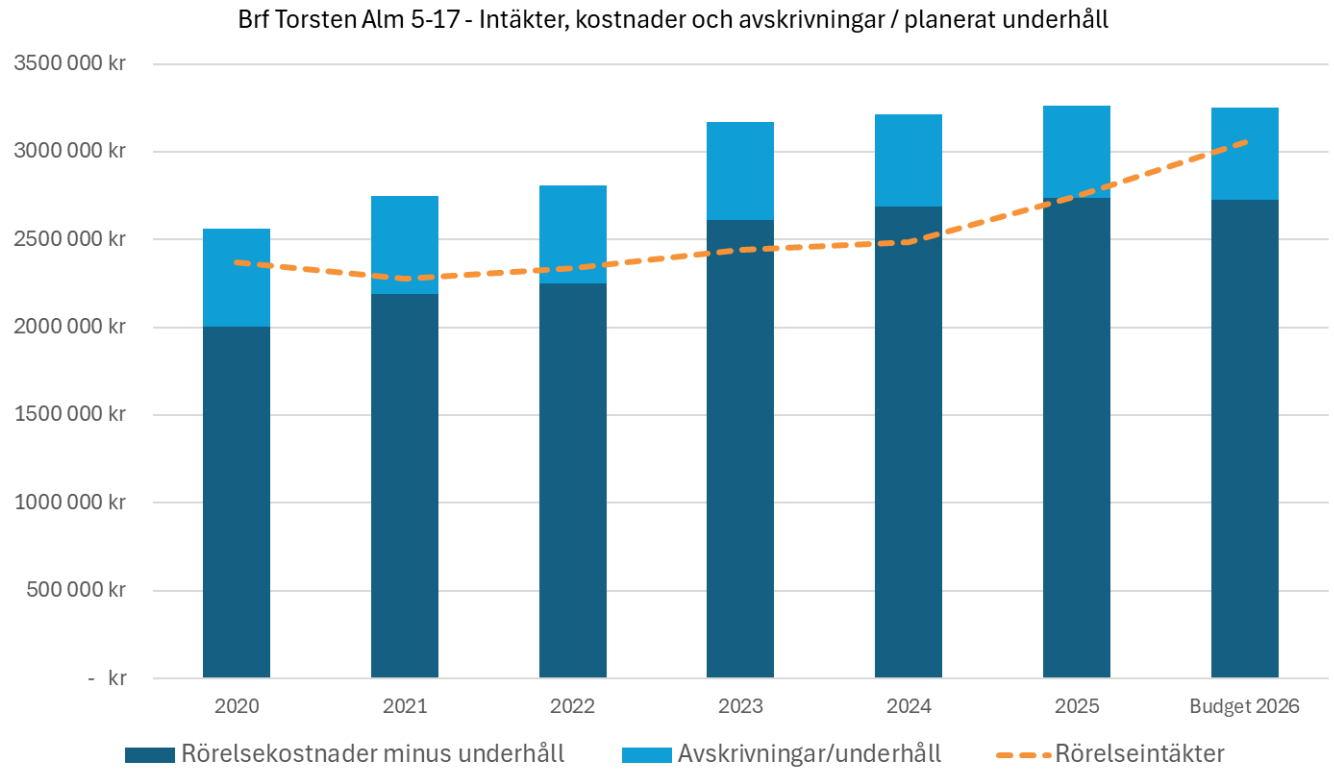
Emilie Båvner
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 11:31:01

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Torsten Alm 5-17 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Åsa Iggström
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 11:17:19

Emilie Båvner
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 11:28:41



Diagrammet ovan visar:

- Rörelsekostnader minus underhåll (mörkblå stapel)
- Avskrivningar/underhåll, snittbelopp per år, för de kommande tio åren (ljusblå stapel)
- Rörelseintäkter (orange streckad linje)

Det man kan se är att föreningen via avgiftshöjningarna 2024 och 2025 har lyckats komma ikapp de ökade rörelsekostnaderna och få upp intäkterna till en nivå som nu täcker driftskostnaderna (exklusive avskrivningar/ underhåll) samt ger ett sparande på 8 kr per kvadratmeter, vilket även listas som ett av nyckeltalen i årsredovisningen.

Den genomförda höjningen av avgifterna med 10% under 2026 kommer enligt budgeten att göra att föreningen även kan finansiera majoriteten av planerat underhåll de kommande tio åren. Vi har även per 2025-12-31 cirka 1,6 miljoner kronor i kassan, noll i lån, samt två kvarvarande hyresrätter som kan ses som dolt kapital.

Från och med räkenskapsåret 2026 kommer vi att övergå från K2- till K3-redovisning. Det innebär att större underhållsåtgärder aktiveras som investeringar och skrivs av över komponentens livslängd i stället för att kostnadsföras direkt. Bytet ger en jämnare och mer rättvisande bild av föreningens ekonomi över tid, där enskilda år inte längre kommer att drabbas av stora bokföringsmässiga förluster vid större underhåll, vilket till exempel var fallet för räkenskapsåret 2024 med fönsterrenoveringen.



www.torstenalm.se
styrelsen@torstenalm.se