

Brf Törnet 4

Org.nr: 769601-6851

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter
Underskrifter

Sida

2
8
9
11
12
14



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Törnet 4, organisationsnummer 769601-6851, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Törnet 4 bildades 1996-09-08 av de boende i fastigheten Törnet 4; Tegnergatan 17 - Döbelnsgatan 23 i Stockholm. Köpekontrakt för fastigheten tecknades 1997-01-31 med omedelbart tillträde.

BRF Törnet 4 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), en s k äkta bostadsrättsförening. Föreningen består av 17 lägenheter med sammanlagt 28 medlemmar. Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt lokaler. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1996.
Ekonomisk plan registrerades år 1996.
Föreningen förvärvade fastigheten år 1997.
Föreningens nu aktuella stadgar registrerades år 2018.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningsstämma

Stämman hölls utomhus på gården, och ägde rum den 8 juni.
På stämman var 9 medlemshushåll representerade, varav en via fullmakt.

Styrelsen

Styrelsen väljs årligen på föreningsstämma, vilken ska äga rum före juni månads utgång, och har under hela verksamhetsåret bestått av:

Styrelse

Ordförande	Anders Wigg
Sekreterare	Michael Sandberg
Kassör	Erik Roos
Ledamot	Glenn Lindström
Ledamot	Mikael Mysliwieci
Suppleant	Anna Brown
Suppleant	Lena Raattamaa

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i dess helhet, av två av styrelsen utsedda styrelseledamöter vilka under verksamhetsåret varit Anders Wigg och Erik Roos.

Styrelsen har under året haft åtta protokollförda sammanträden. Styrelsen har gett ut fyra nummer med medlemsinformation. Styrelsen utför sitt arbete utan ekonomisk ersättning och uppstår således inget arvode.

Revisor

F r o m 2020 års stämma:

Torgny Kvist; auktoriserad revisor.

Per Byström; Revisorssuppleant (vald vid 2022 års föreningsstämma)

Valberedning

Valberedningen har bestått av Laura Mysliwiec Geijer sammankallande, och Eva Lenell

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Törnet 4, Stockholm

Föreningens adresser:

Tegnérgatan 17 och Döbelnsgatan 23 och 23 A, 1111 40 Stockholm

Värdeår: 1960

Bostadsrätter

Fastigheten består av ett flerbostadshus i fyra våningar plus källare och vind. Den totala boarean är 1 192 kvm, fördelat på 17 bostadslägenheter enligt följande:

4 st 1 rok
3 st 2 rok,
4 st 3 rok
3 st 4 rok
3 st 5 rok.

Lokaler

Den totala lokalytan är 369 kvm, fördelat på sju lokaler.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk Förvaltning

Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel/trappstädning

Leverantör

Delagott Förvaltning AB

Nabo AB

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Fastighetens skick

Fastigheten byggdes 1862-66 och totalrenoverades av tidigare fastighetsägare 1976-77. Några år dessförinnan byttes taket. När föreningen förvärvade fastigheten 1997 bedömdes den av besiktningsmannen vara i relativt gott skick, en åsikt som också delades av den fastighetsvärdering som gjordes.

Under de år föreningen ägt fastigheten har framförallt följande åtgärder vidtagits:

År	Åtgärd
2001	Trapphus och entré renoverades, det ursprungliga togs fram/återskapades.
2004	Fasadrenovering då även stuckaturen återställdes och stuprör byttes.
2006	Brandsäkra soprumsdörrar installerades.
2009	Omfattande gårdsrenovering, ny stenbeläggning, rabatter m.m.
2010	Nytt tak över entrén mot gården.
2014	Översyn och målning av taket.
2016	Delar av grundmuren mot gården isolerades, ny dränering.
2016	Genomgripande renovering av gårdshusets tak= terrassens golv inklusive tätskikt samt gårdshusets fasad.
2017	Förbättrad belysning i entre, källare och vind inklusive ny rörelsestyrd belysning i vindsförråden.
2018	Nya säkerhetsdörrar (pardörrar i gammal stil) till de tolv lägenheter som saknade säkerhetsdörrar.
2018	Byte av delar av avloppsstammar, spolning/filmning samt beslut att genomföra stambyte 2019-20.
2019	Installation av Anticimex smartfälla.
2019	Stambyte med start september 2019.
2020	Stambyte färdigt april 2020.
2021	Konditionsbedömning tak och åtgärdande av brister
2022	OVK besiktning i lägenheter och lokaler
2020-2021	Radonmätning i lägenheter
2021-2022	Kompletterande radonmätning i lokaler och en lägenhet skall utföras
Under uppsikt	Åtgärdande av fuktskada i källare längs Döbelnsgatan mot gård
2022	Renovering av fönster (utvändig) i lägenheter, trapphus och lokaler. Installation av bullerdämpande glas mot gator samt energisparande glas mot innergård. Installation av tilluftsventiler i lägenheter.
2023	Förbättrad ventilation i vissa lokaler. Iordningställande av en lokal i gårdshuset för uthyrning. Byte av äldre termostavred på element i hela fastigheten.
2024	Byte av äldre tvättmaskin och torktumlare i den gemensamma tvättstugan. Byte av termostavred på samtliga radiatorer i fastigheten.

Vad gäller fastighetens skick v g se den underhållsplan som upprättades 2018, och därefter uppdateras årligen, nu senast 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Radonmätning

Mätning har under vintern 2023/2024 gjorts i tre lägenheter. förhöjda värden har registrerats i en lägenhet och åtgärder skall utföras under 2024.

Byte av äldre termostattvred till element

Byte av äldre termostattvred gjordes i hela fastigheten. Arbetet efterföljdes av en injustering av värmesystemet för att säkerställa optimal inomhustemperatur. Denna investering genomfördes främst för att säkerställa en behaglig inomhusmiljö för medlemmarna, men styrelsen gör också bedömningen att det långsiktigt kommer att innebära lägre energikostnader.

En sjunde hyreslokal

Ytterligare en hyreslokal färdigställdes under året och har hyrts ut med start i maj 2023. Denna investering beräknas att vara fullt betald under första kvartalet 2024 och allt därefter är intäkter fullt ut för föreningen.

Medlemsinformation

28 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att

0 bostadsrätter har överlåtits.

0 medlemmar har utträtt ur föreningen.

0 medlemmar har upptagits.

17 bostadsrätter

28 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 494	1 326	1 253	1 099
Årsavgifter, tkr	350	328	319	318
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 154	- 1 111	338	- 5 033
Soliditet ¹ , %	15	16	25	22
Räntekänslighet, %	27.3	30.2	26.8	29.2
Energikostnad/kvm totalyta	229	204	198	182
Skuld/kvm totalyta	6 110	6 347	5 480	5 954
Skuld/kvm bostadsrättsyta	8 001	8 195	7 076	7 688
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	293	271	264	264
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	23	24	25	28
Sparande / kvm	191	251	264	128

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Uppllysning vid förlust

Förlusten under 2023 var förväntad då styrelsen gjorde bedömningen att föreningen hade tillräckligt med likvida medel för de investeringar som gjordes i ytterligare en hyreslokal samt i nya termostavred, och en utökad amortering av fastighetslånen. Detta utan att äventyra betalningsförmåga under kommande år. De båda investeringsprojekten förväntas i framtiden bidra med ökande intäkter samt minskade kostnader.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 370 000 kronor.

Framtida utveckling och årsavgifter

Avgifter tas från medlemmarna och hyror från lokalhyresgästerna för att täcka löpande utgifter för drift och underhåll av fastigheten, räntebetalningar och amorteringar av fastighetslån samt fondering av medel för framtida fastighetsunderhåll.

Styrelsen har aktivt arbetat för att de fasta avgifterna skall hållas nere. Styrelsen bedömer att inga större underhålls- eller investeringsåtgärder kommer att behövas under de närmsta åren. De mindre underhållsåtgärder och förbättringsarbeten som ändå kan behöva utföras framgår av den uppdaterade underhållsplanen.

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 10% from 1 januari 2024 för att möjliggöra en ökad amortering av fastighetslånen alternativt en extra marginal för generella kostnadsökningar.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 538 828	5 841 580	308 088	- 11 609 913	- 1 110 723	1 967 860
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			154 044	-154 044		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-308 088	308 088		0
Balanseras i ny räkning				- 1 110 723	1 110 723	0
Årets resultat					- 154 456	- 154 456
Belopp vid årets utgång	8 538 828	5 841 580	154 044	- 12 566 592	- 154 456	1 813 404

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 12 566 592
Årets resultat	- 154 456
Totalt	- 12 721 048

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	206 898
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 360 942
Balanseras i ny räkning	- 12 567 004
Totalt	- 12 721 048

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 494 460	1 325 838
Övriga rörelseintäkter	3	30 525	32 708
Summa Rörelseintäkter		1 524 985	1 358 546
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 091 930	-2 141 991
Administration och förvaltning	5	-129 676	-122 926
Avskrivningar		-73 946	-73 946
Summa Rörelsekostnader		-1 295 552	-2 338 863
RÖRELSERESULTAT		229 433	-980 317
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 399	140
Räntekostnader och liknande resultatposter		-387 288	-130 546
Summa Finansiella poster		-383 889	-130 406
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-154 456	-1 110 723
RESULTAT FÖRE SKATT		-154 456	-1 110 723
ÅRETS RESULTAT		-154 456	-1 110 723

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	11 328 961	11 402 907
Summa materiella anläggningstillgångar		11 328 961	11 402 907
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		11 328 961	11 402 907
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		18 280	18 280
Övriga fordringar		14 669	4 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 057	57 600
Summa kortfristiga fordringar		100 006	80 411
Kassa och bank			
Kassa och bank		413 886	807 987
Summa kassa och bank		413 886	807 987
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		513 892	888 398
SUMMA TILLGÅNGAR			
		11 842 853	12 291 305

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		14 380 408	14 380 408
Fond för yttre underhåll		154 044	308 088
Summa bundet eget kapital		14 534 452	14 688 496
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 566 592	-11 609 913
Årets resultat		-154 456	-1 110 723
Summa fritt eget kapital		-12 721 048	-12 720 636
SUMMA EGET KAPITAL		1 813 404	1 967 860
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	1 462 500	4 842 500
Övriga skulder		100 000	79 000
Summa långfristiga skulder		1 562 500	4 921 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	8 074 700	5 064 700
Leverantörsskulder		101 347	138 554
Skatteskulder		32 080	20 751
Övriga skulder		56 102	15 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		202 720	162 153
Summa kortfristiga skulder		8 466 949	5 401 945
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 842 853	12 291 305

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	229 433	-980 317
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	73 946	73 946
Summa	303 379	-906 371
Erhållen ränta	3 399	140
Erlagd ränta	-387 288	-130 546
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-80 510	-1 036 777
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-19 595	119 695
Ökning av rörelseskulder	55 004	-38 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-45 101	-955 091
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Lån		1 500 000
Amortering	-370 000	-147 500
Depositionsavgift	21 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-349 000	1 352 500
Årets kassaflöde	-394 101	397 409
Likvida medel vid årets början	807 987	410 578
Likvida medel vid årets slut	413 886	807 987

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Föreningen tillämpar bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	133	0,75

Not 2. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	349 789	328 084
Hysesintäkter lokaler	1 144 670	997 754
Totalt nettoomsättning	1 494 460	1 325 838

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag	4 943	0
Övriga ersättningar och intäkter	25 582	32 708
Totalt övriga rörelseintäkter	30 525	32 708

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2023	2022
Fastighetsel	29 789	37 960
Uppvärmning	257 266	229 070
Vatten och avlopp	71 030	51 921
Sophämtning	19 422	19 290
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	11 388	43 743
Fastighetsskötsel	33 459	30 411
Fastighetsstäd	28 221	25 654
Snöröjning/sandning	12 677	30 693
Bredband	38 795	38 794
TV	3 375	3 028
Fastighetsförsäkring	34 187	36 167
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	138 673	137 483
Reparationer	34 968	28 385
Reparation portar och lås	0	464
Underhåll	378 679	1 428 927
Totalt operativ drift och underhåll	1 091 930	2 141 991

Not 5. Administration och förvaltning

	2023	2022
Medlems- och föreningsavgifter	5 469	4 927
Arvode ekonomisk förvaltning	34 726	31 392
Extra ekonomisk förvaltning	0	2 983
Revisionsarvode	33 216	20 164
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	5 462	7 183
Bankkostnader	3 981	14 369
Övriga kostnader	46 822	41 910
Totalt administration och förvaltning	129 676	122 926

Not 6. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	13 446 356	0
Anskaffningsvärde byggnad	0	9 859 508
Anskaffningsvärde mark	0	3 586 848
Utgående anskaffningsvärden	13 446 356	13 446 356
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 043 449	- 1 969 503
Årets avskrivningar	- 73 946	- 73 946
Utgående avskrivningar	-2 117 395	-2 043 449
Utgående redovisat värde	11 328 961	11 402 907
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	22 766 000	22 766 000
Taxeringsvärde mark	46 200 000	46 200 000
	68 966 000	68 966 000

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SEB 15707801			1 652 200	1 852 000
SEB 43685236	2025-10-28	4,02 %	3 202 500	3 272 500
SEB 44019779			3 220 000	3 290 000
SEB 47228859	2024-10-28	3,85 %	1 462 500	1 492 500
Summa skulder till kreditinstitut			9 537 200	9 907 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-6 334 700	-5 064 700
			3 202 500	4 842 300

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 8. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	9 952 200	9 952 200
Summa:	9 952 200	9 952 200

Underskrifter

Stockholm den

Anders Wigg

Michael Sandberg

Erik Roos

Glenn Lindström

Mikael Mysliwieci

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Torgny Kvist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
13.05.2024 10:37

SENT BY OWNER:
Jeff Börlum · 03.05.2024 10:09

DOCUMENT ID:
Sy3jjGfMR

ENVELOPE ID:
HysisGzzR-Sy3jjGfMR

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2023 Brf Törnet 4.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MIKAEL MYSLIWIEC tennismicke@hotmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 10:20 03.05.2024 10:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/07/06) IP: 94.234.101.209
LARS ANDERS GUNNAR WIGG litebeat@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 11:35 03.05.2024 10:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/02/04) IP: 94.234.111.19
Glenn Martin Lindström glenn.helikopter@mac.com	Signed Authenticated	03.05.2024 13:20 03.05.2024 13:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/04/18) IP: 155.4.143.38
Karl Erik Anders Otto Roos erikottoroos@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 13:06 03.05.2024 10:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/09/22) IP: 155.4.143.45
MICHAEL SANDBERG michael.sandberg@seb.se	Signed Authenticated	07.05.2024 07:44 07.05.2024 07:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/12/06) IP: 2001:0DB8:2034:3410:672f:90c0:4302:5c0a
TORGNÝ KVIST torgny.kvist@girke.se	Signed Authenticated	13.05.2024 10:37 03.05.2024 12:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/02/17) IP: 2.68.151.96

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed