

Brf Törnet 4

Org.nr: 769601-6851

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Törnet 4, organisationsnummer 769601-6851, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. 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 26:e maj.

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
Ledamot	Michael Sandberg
Ledamot	Glenn Lindström
Ledamot	Erik Roos
Suppleant	Felix Liljefors

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, varav ett endast konstituerande. Styrelsen har gett ut två nummer med medlemsinformation. Styrelsen utför sitt arbete utan ekonomisk ersättning och uppbär således inget arvode.

Revisor

Fr o m 2020 års stämma:

Torgny Kvist; auktoriserad revisor.

David Stener: Revisorssuppleant

Valberedning

Valberedningen har bestått av Pia Erixon-Gyllenhammar sammankallande, och Anna Brown

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Törnet 4, Stockholm

Föreningens adresser:

Tegnérsgatan 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.

Föreningen har en underhållsfond. Avsättning till underhållsfond görs årligen med belopp motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

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 takterrassens golv inklusive tätskikt samt gårdshusets fasad. Tidigare lokaler längs Döbelnsgatan omvandlas till lägenheter.
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
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 termostadvred på element i hela fastigheten.
2024	Byte av äldre tvättmaskin och torktumlare i den gemensamma tvättstugan.
2025	Restaurering och uppdatering av el i källaren. installation av nödbelysning.

Vad gäller fastighetens skick v g se den underhållsplan som upprättades 2018, och därefter uppdateras årligen, nu senast 2025.

Inga större renoveringsarbeten planeras under de närmsta 10 åren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Godkänd OVK i samtliga lägenheter.

Fortsatt arbete med förhöjda radonvärden i lgh. 202(1003).

Tecknat avtal med ny entreprenör ang. snöskottning av tak, DB Tak & Entreprenad AB.

Under 2025 har Skatteverket godkänt beräkning av momsnyckel baserat på intäkter istället för yta. Föreningen får därför tillbaka 1 318 087 kr i återvunnen moms från åren 2019-2024 samt ytterligare 56 575 kr i moms retroaktivt under 2025 från det att beräkningsmetoden tillämpades

Medlemsinformation

27 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 5 överlåtelse skett.

9 medlemmar har utträtt ur föreningen.

9 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 27

17 bostadsrätter

27 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 601	1 612	1 494	1 326
Årsavgifter, tkr	405	384	350	328
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 667	84	- 154	- 1 111
Soliditet ¹ , %	27	16	15	16
Räntekänslighet, %	23	24	27.3	30.2
Energikostnad/kvm totalyta	242	248	229	204
Skuld/kvm totalyta	5 892	6 001	6 110	6 347
Skuld/kvm bostadsrättsyta	7 716	7 858	8 001	8 195
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	340	322	293	271
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	14	23	23	24
Sparande / kvm	244	167	191	251

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 170 000 kronor.

Styrelsen har beslutat att öka amorteringstakten till 200.000:-/år under 2026.

Framtida utveckling och årsavgifter

En höjning av årsavgiften gjordes 1 juli 2025. Ingen ytterligare avgiftshöjning är planerad för tillfället. Föreningen kommer använda återbetalningen av moms till att amortera av lånen för att därmed minska skuldsättningen och även minska räntekostnader framöver.

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	0	- 12 567 004	84 061	1 897 465
Reservering fond för yttre underhåll			206 898	-206 898		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-83 921	83 921		0
Balanseras i ny räkning				84 061	- 84 061	0
Årets resultat					1 667 118	1 667 118
Belopp vid årets utgång	8 538 828	5 841 580	122 977	- 12 605 920	1 667 118	3 564 583

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 12 605 920
Årets resultat	1 667 118
Totalt	- 10 938 802

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	209 400
Balanseras i ny räkning	- 11 148 202
Totalt	- 10 938 802

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning

2

1 601 389

1 612 004

Övriga rörelseintäkter

3

1 346 022

27 281

Summa rörelseintäkter

2 947 411

1 639 285

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll

4

-775 715

-915 870

Administration och förvaltning

5

-90 168

-168 513

Avskrivningar

-92 294

-92 294

Summa rörelsekostnader

-958 177

-1 176 677

RÖRELSERESULTAT

1 989 234

462 608

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

1 346

242

Räntekostnader och liknande resultatposter

-323 462

-378 789

Summa finansiella poster

-322 116

-378 547

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

1 667 118

84 061

RESULTAT FÖRE SKATT

1 667 118

84 061

ÅRETS RESULTAT

1 667 118

84 061

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	11 181 069	11 255 015
Inventarier, verktyg och installationer	7	55 044	73 392
Summa materiella anläggningstillgångar		11 236 113	11 328 407
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 236 113	11 328 407
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		18 280	18 280
Övriga fordringar		1 377 951	14 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 825	72 869
Summa kortfristiga fordringar		1 469 056	105 782
Kassa och bank			
Kassa och bank		467 672	325 935
Summa kassa och bank		467 672	325 935
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 936 728	431 717
SUMMA TILLGÅNGAR		13 172 841	11 760 124

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		14 380 408	14 380 408
Fond för yttre underhåll		122 977	0
Summa bundet eget kapital		14 503 385	14 380 408
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 605 920	-12 567 004
Årets resultat		1 667 118	84 061
Summa fritt eget kapital		-10 938 802	-12 482 943
SUMMA EGET KAPITAL		3 564 583	1 897 465
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8 , 9	0	3 150 000
Övriga skulder		79 000	100 000
Summa långfristiga skulder		79 000	3 250 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8 , 9	9 197 200	6 217 200
Leverantörsskulder		101 834	113 381
Skatteskulder		9 487	12 077
Övriga skulder		45 066	65 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		175 671	204 857
Summa kortfristiga skulder		9 529 258	6 612 659
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 172 841	11 760 124

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 989 233	462 608
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		92 294	92 294
Summa		2 081 527	554 902
Erhållen ränta		1 346	242
Erlagd ränta		-323 462	-378 789
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 759 412	176 355
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-1 363 273	-5 776
Förändring av rörelseskulder		-84 400	3 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten		311 739	173 789
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Inventarier			-91 740
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-91 740
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		-170 000	-170 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-170 000	-170 000
Årets kassaflöde		141 739	-87 951
Likvida medel vid årets början		325 935	413 886
Likvida medel vid årets slut		467 673	325 935

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
Inventarier, verktyg och installationer	5	20

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	404 826	384 349
Hysesintäkter lokaler	1 196 562	1 227 655
Totalt nettoomsättning	1 601 389	1 612 004

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga ersättningar och intäkter	27 935	27 281
Momsåterbetalning	1 318 087	0
Totalt övriga rörelseintäkter	1 346 022	27 281

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Fastighetsel	36 207	29 023
Uppvärmning	258 576	275 924
Vatten och avlopp	83 149	81 711
Sophämtning	28 141	25 100
Sotning	0	21 125
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	19 559	38 648
Fastighetsskötsel	37 713	35 494
Fastighetsstäd	31 809	29 937
Bredband/kabel-TV	38 084	0
Bredband	0	38 820
TV	2 695	3 558
Fastighetsförsäkring	44 410	42 129
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	149 308	139 370
Reparationer	46 064	69 905
Reparation portar och lås	0	1 205
Underhåll	0	83 921
Totalt operativ drift och underhåll	775 715	915 870

Not 5. Administration och förvaltning

	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter	5 510	5 423
Arvode ekonomisk förvaltning	37 496	36 864
Revisionsarvode	26 350	25 561
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	11 109	17 593
Konsultarvode	4 460	0
Bankkostnader	4 328	4 528
Övriga kostnader	57 487	78 544
Justering av moms 2025	-56 574	0
Totalt administration och förvaltning	90 168	168 513

Not 6. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	13 446 356	13 446 356
Utgående anskaffningsvärden	13 446 356	13 446 356
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 191 341	- 2 117 395
Årets avskrivningar	- 73 946	- 73 946
Utgående avskrivningar	-2 265 287	-2 191 341
Utgående redovisat värde	11 181 069	11 255 015
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	24 800 000	22 766 000
Taxeringsvärde mark	45 000 000	46 200 000
	69 800 000	68 966 000

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	91 740	91 740
Utgående anskaffningsvärden	91 740	91 740
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 18 348	0
Årets avskrivningar	- 18 348	- 18 348
Utgående avskrivningar	- 36 696	- 18 348
Utgående redovisat värde	55 044	73 392

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	9 952 200	9 952 200
Summa:	9 952 200	9 952 200

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB	2026-04-28	2,34 %	1 652 200	1 652 200
SEB	2026-10-28	2,29 %	3 062 500	3 132 500
SEB	2026-03-28	3,94 %	3 080 000	3 150 000
SEB	2026-10-28	2,29 %	1 402 500	1 432 500
Summa skulder till kreditinstitut			9 197 200	9 367 200
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-9 197 200	-3 150 000
			0	6 217 200

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

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har extraamorterat 1 miljon kr 27 mars 2026.

Underskrifter

Stockholm, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-27

Anders Wigg
Ordförande

Michael Sandberg
Ledamot

Glenn Lindström
Ledamot

Erik Roos
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Torgny Kvist
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 14:03

SENT BY OWNER:

Isabelle Andersson • 12.05.2026 15:33

DOCUMENT ID:

rJV7hilkze

ENVELOPE ID:

Sye4m3ixyfe-rJV7hilkze

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Törnet 4.pdf

15 pages

SHA-512:

be98428f5b2e5feea49c623e1d3a83aea0a342170abd8d
1761dd114e40678f50e61b1c12b8fba3069ccab149b193
2a0e02276512c1f87f2b4d3351abde779800

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Karl Erik Anders Otto Roos erikottoroos@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 16:28 12.05.2026 16:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/09/22) IP: 94.254.36.75
LARS ANDERS GUNNAR WIGG litebeat@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 10:09 13.05.2026 07:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/02/04) IP: 155.4.143.39
Glenn Martin Lindström glenn.helikopter@mac.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 08:39 18.05.2026 08:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/04/18) IP: 155.4.143.38
MICHAEL SANDBERG micke.sandberg61@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 12:41 18.05.2026 12:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/12/06) IP: 185.65.186.150
TORGNY KVIST torgny.kvist@girke.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 14:03 18.05.2026 14:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/02/17) IP: 212.247.201.126

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

 Attachments

No attachments related to this 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