

# BRF TÖJNAN

---



---

## Årsredovisning 2020

---

## Året 2020 här i Brf Töjnan,

blev som i den övriga världen, mer komplicerat än något tidigare år som de flesta av oss kan minnas. Inte ens Föreningens äldsta medlem lär ha minnen kvar av pandemin på 1920-talet då hon var nyfödd. Eftersom flera av styrelsens ledamöter är i riskgruppen, blev nästan alla våra möten digitala och det viktiga och trevliga med att träffa nya medlemmar i samband med inflyttningen, ställdes in helt. Arbetet med att underhålla Föreningens hus och installationer har dock flutit på, nästan som vanligt, bara med stundtals lite personalbrist beroende på karantän och lockdown här och där.

Avtalet som Föreningen haft med Anticimex om fuktmätningar och Systematiskt Brandskydds Arbete (SBA) sades upp då tjänsterna inte levererades i enlighet med avtalet. Nytt SBA avtal slöts med BST som idag har hand om hela brandskyddet från rökluckor på taken till brandsensorer i garagen. De har dessutom fler användbara produkter för att öka säkerheten i Föreningen. Alla genomföringar av rör mm genom brandceller har dessutom setts över och tätats och rören har kompletteringsisolerats. Garagets rökluckor, som troligen inte fungerat de senaste 30 åren, gör det nu. Gå gärna igenom dina egna brandvarnare så att du har ett första bra larm i din egen lägenhet. En brandfilt och en släckare är heller inte fel om olyckan skulle vara framme. För att undvika en stor brand gör man bäst i att släcka den lilla.

De upprepade vattenskadorna i källaren i hus I ska förhoppningsvis vara över nu när dräneringen runt gaveln vid Bagarbyvägen 6K renoverats. Väggen mot garaget genom Vänortsparken blev också reparerad och dränerad och i samband med detta revs de trasiga och delvis farliga trapporna. Parken blev genom detta drabbad av arbetet och tanken var att göra om den till denna sommar, men sedan kom ett mörkt moln vägglöss till Föreningen och det blev en dyr historia att sanera. Arbetet med detta är tyvärr inte helt över än. Att omedelbart anmäla ohyra till styrelse eller förvaltning är ett krav som gäller alla!

Garagen har fått ny LED belysning som till viss del styrs av rörelser och därför sparar en hel del kilowatt timmar på elräkningarna. Stammar har spolats och filmats för att styrelsen ska få en bild av hur det står till med dem och för att avloppen ska fungera. Du hjälper till genom att inte spola ner fel saker på toan eller hålla ut fett i köksvasken. Får du stopp i egna rör så kommer räkningen till dig!

Vi som under det gångna året fick ditt förtroende, att ta hand om det mesta här i Brf Töjnan, har varit:



Mikael Enocson



Ion Dimancea



Birgitta Dietrich



Bo Andersson



Zohreh Talebi



Astrid Thun



Sohrab Ehsanzamir



Gülsen Yazar



Temur Amiryan

# Årsredovisning

för

## Brf Töjnan

714800-2657

Räkenskapsåret

2020



Styrelsen för Brf Töjnan, med säte i Sollentuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), eller en så kallad äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-28.

#### Föreningens fastigheter

Byggnaderna på föreningens fastigheter i Sollentuna kommun förvärvades 1972 enligt nedan:

Fastighetsbeteckning:

Trollglansen 2  
Trollgubben 1  
Trollgumman 1  
Trollsländan 1  
Trollspegeln 1  
Trollungen 1

Trolldrycken 1  
Trollflöjten 1  
Trollformeln 1  
Trollstaven 1  
Trolltrumman 1

På de fem sistnämnda finns inga byggnader, endast parkeringar. Marken innehades ursprungligen med tomträtt men friköptes 2003.

Föreningens byggnader består av 21 flerbostadshus med 3 och 4 våningsplan med totalt 485 bostadsrätter. Den totala boytan är 34 736 kvm och lokalytan 6 038 kvm Föreningen disponerar 454 parkeringsplatser, varav 229 är belägna i garage.

#### Lägenhetsfördelning:

39 st 1 rum och kök  
206 st 2 rum och kök  
222 st 3 rum och kök  
18 st 4 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Brandkontoret.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift som 2020 uppgått till 1 429 kr per lägenhet. Beloppet indexeras årligen. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 578 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 349 200 000 kr och markvärde 229 200 000 kr. Värdeår är 1972.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Övriga avtal

Renew Service AB	Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel
Lassila & Tikanoja Service AB	Städning
Renew Service AB	Trädgårdsentreprenad, vinterunderhåll
Brandkontoret	Fastighetsförsäkring
Owinit	Bredband
Comhem	Kabel-TV

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 1974-10-23.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastigheter, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften har länge varit oförändrad men höjdes 2019-01-01 med 2% och uppgår sedan dess till 586 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras årligen med minst 0,3% av produktionskostnaden för föreningens fastigheter.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-06-30 och extrastämma 2020-09-28 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Mikael Enocson Ion Dimancea Birgitta Dietrich Astrid Thun Zohreh Talebi Bo Andersson Sohrab Ehsanzamir	ordförande ekonomisk sekreterare      ledamot efter extrastämma 2020-09-28
Suppleanter	Gülseven Yazar Temur Amiryan	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.  
Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.  
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

### Revisorer

Ordinarie:

Bengt Beergrehn Finnhammars Revisionsbyrå AB	Ingvar Norelius Föreningsvald
---	----------------------------------

Suppleanter:

Peter Olofsson Finnhammars Revisionsbyrå AB	Anders Jönsson Föreningsvald
--	---------------------------------

### Valberedning

Kerstin Almblad Kerstin Liljekvist Gunnel Berg	Sammanställande
--	-----------------

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

- Dräneringen B06K 650 000
- Dränering VP 1 200 000
- Garagebelysning 250 000
- Filmning av avlopp- och dagvattenstammar
- Kompletteringsisolering av rör
- Revidering av uthyrningsobjekt förutom p-platser
- Låsinköp cylindrar 313 000 (halva)
- Vägglus sanering 1 000 000 samt lgh renovering V29
- Brandtätning 300 000
- Nytt SBA avtal med BST
- Cykelrensning

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 625 (622) medlemmar. Under året har 29 (39) överlåtelser skett till ett genomsnittlig pris om 31 337 kr (33 623) per kvadratmeter. 15 (15) andrahandsuthyrningar har beviljats.



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	22 608	22 596	21 563	21 601	21 601
Resultat efter finansiella poster	-2 645	1 915	-534	1 854	-958
Soliditet (%)	75,37	76,03	72,75	67,92	67,66
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,08	1,26	0,93	0,82	1,28
Lån/kvm bostadsyta	403	403	518	677	720
Lån/taxeringsvärde %	2,42	2,42	3,98	5,20	5,53
Årsavgift per kvm	586	586	574	574	574
Kapitalkostnad per kvm boyta	4	6	6	6	8
Elkostnad per kvm boyta	55	68	69	59	62
Värmekostnad per kvm boyta	108	113	115	111	129
Vattenkostnad per kvm boyta	46	40	34	33	33
Elförbrukning per kvm boyta	53	53	53	55	56
Värmeförbrukning per kvm boyta	127	134	136	139	140
Vattenförbrukning per kvm boyta	2	1	1	1	1

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

#### Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

El- och värmeförbrukning anges i kwh, vatten i m<sup>3</sup>.

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 747 468	20 296 501	42 358 393	4 268 748	1 914 577	<b>70 585 687</b>
Disposition av föregående års resultat:			2 011 151	-96 574	-1 914 577	<b>0</b>
Årets resultat					-2 645 369	<b>-2 645 369</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 747 468</b>	<b>20 296 501</b>	<b>44 369 544</b>	<b>4 172 174</b>	<b>-2 645 369</b>	<b>67 940 318</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 172 173
årets resultat	-2 645 369
reservering till yttre fond enligt stadgar	138 000
	<b>1 664 804</b>

disponeras så att	
extra reservering till fond för yttre underhåll	0
av fond för yttre underhåll ianspråkats	2 723 918
i ny räkning överföres	-1 059 114
	<b>1 664 804</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	22 608 360	22 596 211
Övriga rörelseintäkter	3	94 621	221 140
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>22 702 981</b>	<b>22 817 351</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-22 172 328	-17 496 325
Övriga externa kostnader	5	-605 214	-766 635
Personalkostnader	6	-704 381	-722 564
Avskrivningar		-1 715 667	-1 715 667
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-25 197 589</b>	<b>-20 701 191</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 494 608</b>	<b>2 116 160</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 760	-201 583
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-150 760</b>	<b>-201 583</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 645 369</b>	<b>1 914 577</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 645 369</b>	<b>1 914 577</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	85 658 131	87 373 798
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>85 658 131</b>	<b>87 373 798</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>85 658 131</b>	<b>87 373 798</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		45 520	64 285
Övriga fordringar	9	1 216 101	2 484 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	560 182	551 847
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 821 803</b>	<b>3 100 737</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 662 396	2 365 879
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 662 396</b>	<b>2 365 879</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 484 199</b>	<b>5 466 617</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>90 142 330</b>	<b>92 840 415</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		22 043 969	22 043 969
Fond för yttre underhåll		44 369 544	42 358 393
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>66 413 513</b>	<b>64 402 362</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		4 172 173	4 268 747
Årets resultat		-2 645 369	1 914 577
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 526 804</b>	<b>6 183 324</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>67 940 317</b>	<b>70 585 686</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	0	14 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>14 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	14 000 000	0
Inre fond		3 174 701	3 015 352
Leverantörsskulder		324 456	1 071 397
Skatteskulder		157 657	104 415
Övriga skulder		368 313	497 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	4 176 885	3 565 906
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 202 013</b>	<b>8 254 729</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>90 142 330</b>	<b>92 840 415</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-2 645 369	1 914 577
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 715 667	1 715 667
Förändring skatteskuld/fordran		52 775	697 534
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-876 927</b>	<b>4 327 778</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		18 765	11 954
Förändring av kortfristiga fordringar		646 399	-256 864
Förändring av leverantörsskulder		-746 941	-104 072
Förändring av kortfristiga skulder		640 983	589 196
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-317 720</b>	<b>4 567 991</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		0	-4 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-4 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-317 720</b>	<b>567 991</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 195 594	3 627 603
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>3 877 874</b>	<b>4 195 594</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	70 år
Nya lägenheter	50 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	20 340 984	20 340 984
Avsättning till inre fond	-270 000	-270 000
Hysesintäkter lokaler	192 300	178 326
Hysesintäkter p-plats och garage	1 402 139	1 400 946
Hysesintäkter förråd	355 785	369 685
Kabel-TV och bredband	570 360	569 478
Elavgifter	1 842	491
Laddstolpar el-bilar	14 950	6 300
	<b>22 608 360</b>	<b>22 596 210</b>

I intäkter för p-plats och garage ingår ett fast arvode från Apcoa på 60 000 kr.

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Gemensamhetslokal	500	2 000
Gästlägenhet	12 800	30 090
Avgift andrahandsupplåtelse	52 883	54 955
Erhållna statliga bidrag	0	109 140
Försäkringsersättningar	20 201	0
Övriga intäkter	8 079	24 740
Öres- och kronutjämning	158	215
	<b>94 621</b>	<b>221 140</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Trädgårdsskötsel	1 357 048	1 017 307
Trivselåtgärder	182 885	26 381
Städkostnader	820 790	807 789
Hyra av entrémattor	67 677	88 225
Snöröjning/sandning	406 126	479 951
Systematiskt brandskyddsarbete	30 230	6 879
Serviceavtal	2 166	2 119
Bevakningstjänster	32 602	55 670
Besiktningkostnader	34 731	179 876
Reparationer	4 138 039	1 065 303
Trädgård och utemiljö	153 105	937 764
Planerat underhåll	3 386 806	802 425
Fastighetsel	1 898 322	2 358 007
Uppvärmning	3 737 057	3 939 633
Vatten och avlopp	1 582 640	1 386 631
Avfallshantering	1 110 344	859 634
Försäkringskostnader	262 868	259 095
Självrisker	81 900	139 500
Kabel-tv	325 692	321 034
Bredband	570 360	581 465
Teknisk förvaltning	1 063 402	1 294 502
Förbrukningsinventarier	10 156	14 752
Förbrukningsmaterial	29 949	9 168
Fastighetsskatt	164 000	164 000
Kommunal fastighetsavgift	693 065	667 845
Övriga driftskostnader	30 367	31 369
	<b>22 172 327</b>	<b>17 496 324</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Telefoni	12 687	17 500
Hemsida	5 475	5 865
Porto	33 202	30 316
Föreningsgemensamma kostnader	42 667	68 578
Revisionsarvode	93 750	106 250
Ekonomisk förvaltning	345 625	337 751
Bankkostnader	26 702	26 400
Juridisk konsultation	0	107 188
Energideklaration	0	22 500
Medlems-/föreningsavgifter	13 260	13 000
Övriga poster	31 845	31 287
	<b>605 213</b>	<b>766 635</b>



### Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	539 767	560 133
Revisionsarvode intern revisor	15 872	15 872
Arvode valberedning	999	0
Övriga löner	10 000	10 000
Sociala avgifter	133 843	136 559
Utbildning	3 900	0
	<b>704 381</b>	<b>722 564</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 628 234	58 628 234
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>58 628 234</b>	<b>58 628 234</b>
Ingående avskrivningar	-25 124 386	-23 951 821
Årets avskrivningar	-1 172 565	-1 172 565
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-26 296 951</b>	<b>-25 124 386</b>
Redovisat värde mark	45 950 550	45 950 550
<b>Utgående värde mark</b>	<b>45 950 550</b>	<b>45 950 550</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>78 281 833</b>	<b>79 454 398</b>
Taxeringsvärden byggnader	349 200 000	349 200 000
Taxeringsvärden mark	229 200 000	229 200 000
	<b>578 400 000</b>	<b>578 400 000</b>

### Not 8 Fastighetsförbättringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 327 417	23 327 417
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 327 417</b>	<b>23 327 417</b>
Ingående avskrivningar	-15 408 017	-14 864 915
Årets avskrivningar	-543 102	-543 102
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 951 119</b>	<b>-15 408 017</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 376 298</b>	<b>7 919 400</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	467	0
Avräkningskonto förvaltare	1 215 478	1 829 715
Andra kortfristiga fordringar	156	654 890
	<b>1 216 101</b>	<b>2 484 605</b>

Överskott på skattekonto är utbetalt 2019-12-27 men insatt på konto i SEB först 2020-01-02. Därav beloppet på andra kortfristiga fordringar föregående år.

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Skadedjursbesiktning	0	8 607
Hemsida	4 562	4 562
Kabel-TV	81 744	81 419
Fastighetsförsäkring	254 403	244 751
Ekonomisk förvaltning	96 625	93 454
Bredband	95 060	95 060
Medlemsskap	13 520	13 260
Övriga förutbetalda kostnader	14 268	10 734
	<b>560 182</b>	<b>551 847</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	1,00	rörligt	0	14 000 000
			<b>0</b>	<b>14 000 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			14 000 000	0

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 14 000 000 kr

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Räntekostnader	5 833	4 752
Styrelsearvoden	296 351	0
Sociala avgifter	70 694	0
Fastighetsel	219 758	235 892
Fjärrvärme	532 386	550 387
Avfallskostnader	84 634	110 300
Vatten- och avlopp	131 129	231 665
Reparationer och underhåll	584 924	510 779
Bredband Q2, ej fakturerat	142 590	0
Övriga upplupna kostnader	200 804	70 469
Förutbetalda avgifter och hyror	1 907 782	1 851 662
	<b>4 176 885</b>	<b>3 565 906</b>

### Not 13 Ställda säkerheter

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ianspråktaga fastighetsinteckningar	41 546 700	41 546 700
	<b>41 546 700</b>	<b>41 546 700</b>

## Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Fortsatt sanering av vägglöss
- Passersystem
- Förebyggande vattenläckage i övre badrum Bagarbyvägen
- Nya förrådskontrakt
- Underhåll soprum-/hus

Sollentuna den / 2021.

Mikael Enocson  
Ordförande

Zohreh Talebi

Ion Dimancea

Astrid Thun

Birgitta Dietrich

Bo Andersson

Sohrab Ehsanzamir

Vår revisionsberättelse har lämnats

Bengt Beergrehn  
Auktoriserad revisor  
Finnhammars Revisionsbyrå AB

Ingvar Norelius  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Töjnan Org.nr. 714800-2657

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Töjnan för år 2020-01-01—2020-12-31.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

##### Grund uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 de 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.

##### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

##### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen 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

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Töjnan för år 2020-01-01—2020-12-31.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 överträdelse 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.

Stockholm 2021-

05-07

Bengt Beergrehn  
Auktoriserad revisor

Ingvar Norelfus  
Förtroendevald revisor

# Ordlista

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i Föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a Föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnaderna på flera år.

**AVSÄTTNINGAR** är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida underhåll av fastigheten. Avsättningar styrs av Förenings stadgar och stämmobeslut.

**BALANSRÄKNING** är en sammanställning över föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital.

**BOSTADSRÄTTSFÖRENING** är en ekonomisk förening med uppgift att **upplåta nyttjanderätten** till bostäder utan tidsbegränsning åt föreningens medlemmar.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**EGET KAPITAL** är Föreningens nettotillgångar, det vill säga skillnaden mellan tillgångar och skulder.

**FASTIGHET** är fast egendom som är upptagen eller ska upptas i fastighetsregistret. En fastighet är i första hand marken men är i mer vid bemärkelse både mark och byggnad(er).

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som Föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida yttre underhåll.

**FÖRENINGSTÄMMAN** är ett sätt för medlemmarna att utöva inflytande i Föreningen. Ordinarie Föreningsstämma innehåller årets bokslut och här kan även nya styrelseledamöter väljas.

**FÖRUTBETALDA INTÄKTER** är bokförda och betalda, men avser kommande räkenskapsår, t ex årsavgifter eller hyror.

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER** är en kostnad som Föreningen betalt eller fått faktura på, men som helt eller delvis hör till kommande räkenskapsår.

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN** är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text.

**INRE REPARATIONSFOND** är en fond avsedd för utgifter i samband med reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**INSATS** är den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**KASSAFLÖDESANALYS** visar förändringen av likvida medel under ett räkenskapsår.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är Föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man att likviditeten är god.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar avsedda att omsättas (säljas) och att innehas kortare än tre år, bl a kassa och bank.

**PERIODISKT UNDERHÅLL ENLIGT UNDERHÅLLSPLAN** Utbyte /reparation som går att planera och som finns med i Föreningens underhållsplan för fastigheten ("underhåll som är planerat i tid, art och omfattning") även kallat planerat underhåll. Exempel på periodiskt underhåll är omläggning av tak, putsning av fasad, utbyte av ventilationsanläggning och utbyte av rörsystem.

**REPARATIONER** Utbyte/reparation av saker som gått sönder utan att man kunnat förutse detta ("underhåll som syftar till att återställa en funktion som nått en oacceptabel nivå"), även kallat felavhjälpande underhåll. Exempel på reparationer/felavhjälpande underhåll är skadegörelse, vattensador och stuprör som fryser sönder.

**RESULTATRÄKNING** är en sammanställning av föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott om omvänt ett underskott.

**SOLIDITET** är föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**STÄLLDA SÄKERHETER** avser de pantbrev/ fastighetsinteckningar som Föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**UPPLUPNA INTÄKTER** är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som Föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

**UPPLUPNA KOSTNADER** är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka Föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

**ÅRSAVGIFT** är summan av de månadsavgifter som varje medlem betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

**ÅRSREDOVISNING** är en sammanställning av Föreningens räkenskaper och förvaltning för ett räkenskapsår och den ska behandlas av ordinarie Föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

**ÅRSSTÄMMA** är föreningens högsta beslutande organ.

## Tankar inför framtiden...

har och bör man ha, inte minst som förvaltare av fastigheter. Mycket händer när husen blir gamla och installationerna börjar uppnå sin tekniska livslängd. Skärpta krav från miljö och energimyndigheter leder också till att Föreningen måste svara upp mot dessa. Ofta är det också så att det som är bra för miljön är bra för plånboken - åtminstone på sikt - och fastighetsskötsel ska vara långsiktigt. Ibland tar det lite längre tid att komma fram till bra lösningar men det är ofta värt att inte skynda för snabbt.

Föreningen är drabbad av många vattenskador och styrelsen vill att alla ska hjälpa till att förebygga sådana genom att du som bostadsrättshavare alltid anlitar bra hantverkare med egna försäkringar. Kolla din diskmaskin och anslutningarna till den, för just diskmaskiner är en vanlig orsak till problem, särskilt om golvet också är felaktigt lagt så att man inte märker att det läcker. Alla verkar tydligen inte heller veta om att det ska vara tätskikt i badrummet eller rätt typ av kåpa ovan spisen. Det kan inte påpekas nog antal gånger...

Styrelsen jobbar på att öka säkerheten i Föreningen. Därför kommer äntligen det omtalade passersystemet att börja installeras under 2021. Det blir samtidigt även ny kamerautrustning i garage, soprum och vissa källargångar. Antalet stölder och olovlig vistelse i Föreningens hus har ökat i takt med att nuvarande låssystem tjänat ut då nycklar spridits. Alla medlemmar kommer att få information om övergången från metallnycklar till elektroniska brickor i takt med att installationen fortgår. Sedan kommer lägenhetsnycklar bara gå till lägenheter och ni som vill byta cylinder eller till ett elektroniskt lås, kan göra det för egen räkning.

Styrelsen hoppas även att arbetet med Vänortsparken kan komma igång våren 2022. Det finns behov av minst en bra grill och en park med mer grönt än grus. Kommunens renovering av Bagarbyparken ska vara klar hösten 2021 och det ser vi fram emot, särskilt de medlemmar som bor runt denna och nu är trötta på byggarbetet.

Stambytet kommer allt närmare. I dagsläget råder jag nya medlemmar (och gamla) att inte lägga en förmodenhet på ombyggnad av badrummet, för de kommer alla att rivs den dagen stambytet kommer. Att behålla ett befintligt badkar eller sätta in en duschkabin är ett bra val i denna situation.

Ny förbättrad ventilation, tak med solpaneler, kanske en våning till med bättre isolering, är också sådant som framtiden kommer föra med sig för att vi alla ska få en bra miljö att leva i, inne som ute. Vi ses!

### Styrelse:

Bagarbyvägen 20, nb  
191 34 Sollentuna

Redaktör: Mikael Enocson (Ordf.)  
070-730 02 61

styrelsen@tojan.se

### Fastighetsskötare:

Bagarbyvägen 20, nb

Expeditionen är öppen:  
Mån-ons samt fre, 08:00 - 09:00  
Torsdagar, 16:00 - 17:00

Tfn: 08 - 34 38 00

### Felanmälan:

per mail:  
felanmälan@renewservice.se

eller per telefon:  
08 - 34 38 00

Alla dagar, alla tider!

### Fastighetsförvaltning:

Renew Service AB  
Box 936 (Besöksadress: Lövängsvägen 10)  
194 45 Upplands Väsby  
**Kundportal: [www.renewservice.se](http://www.renewservice.se)**

Kontorstid:  
Mån-fre 08.00 - 17:00  
**Tfn: 08 - 34 38 00**

e-post: [info@renewservice.se](mailto:info@renewservice.se)

### Ekonomisk förvaltning:

Fastum Solna  
Box 3118 (Besöksadress: Råsundavägen 18)  
169 03 Solna  
**Kundportal: [www.90220.se](http://www.90220.se)**

Servicecenter:  
Mån-fre 07:30 - 16:00  
lunchstängt 12:00 - 13:00  
**Tfn: 90 220**

e-post: [kundsupport@fastum.se](mailto:kundsupport@fastum.se)