

BRF TÖJNAN



Årsredovisning 2021

Året 2021 här i Brf Töjnan...

...blev ännu ett år skuggat av den pågående pandemin. Många var det som arbetade hemifrån och kanske var det detta som medförde att det blev ovanligt många överlåtelser då det därigenom blev behov av större lägenheter eller hus för hemarbetet. Föreningens fastighetsskötare drabbades hårt av Covid-19 och var frånvarande under lång tid ersatt av vikarie. Det var skönt att se honom komma tillbaka efter två månaders frånvaro efter kämpandet med coronavirusen. Delar av styrelsen var inte lika sjuka men väl krassliga under delar av tiden, särskilt i december när styrelsemötet fick ställas in, vilket inte hänt någonsin i modern historia. Känner man sig sjuk ska man vara hemma, är det ju som gäller.

Upphandlingen av passersystemet slutfördes och installationsarbetet tog sin början i augusti och pågick hela hösten med montering av nya läsare vid entréerna och uppgraderat CCTV-system i garage och tvättstugekorridorer. Förhoppningen om att få igång det hela till jul grusades av en alltför långdragen upphandling av nya dörrar för många källarutrymmen. Utdelning av brickor tog även den längre tid då många medlemmar inte hämtade sina brickor i den takt styrelsen planerat. I skrivande stund finns det fortfarande brickor kvar på kontoret som ingen brytt sig om att hämta! Kan bli ett problem nu när hela systemet håller på att bli skarpt. Cylindrar i källardörrar och entréer kommer snart att bytas och då kommer man inte in utan brickor.

Många som klagat i många år på kladd och fågelträck blev glada när träd över parkeringsplatserna på område 1 och 5 togs bort. Alltid tråkigt att fälla fina träd men placeringen var inte så lyckad. Styrelsen siktar på att sätta en del nya på lämpligare plats. Växtligheten är även den i behov av underhåll och utbyte. Träden på Vänortsstråket hade också blivit så stora att de inte kunde få tillräckligt med vatten längre och många var i sämre skick efter sommaren 2018 och torkade varje sommar. Nu kommer kvarvarande växtlighet att få bättre vattentillgång och kunna bli frodigare.

Planerna på att förnya Vänortsparken fick vänta då passersystemet krävde mycket av ekonomin. Dessutom drabbades Föreningen ånyo av ett svårt vägglusangrepp som måste saneras för dyra pengar. Styrelsen kan inte nog understryka kravet på att omedelbart anmäla ohyra till styrelse eller förvaltning.

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



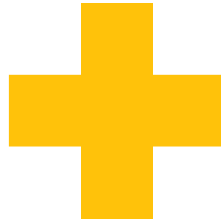
Sohrab Ehsanzamir



Gülsen Yazar



Temur Amiryan
(flyttat under hösten)



Årsredovisning 2021



Brf Töjnan

Org nr 714800-2657

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Töjnan, med säte i Sollentuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 2021 uppgått till 1459 kr per lägenhet. Beloppet indexeras årligen. Fastighetsskatt för lokaler är förnärvarande 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
Tele2	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 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2021-06-08 och haft följande sammansättning:

Ledamöter	Mikael Enocson Ion Dimancea Birgitta Dietrich Astrid Thun Zohreh Talebi Bo Andersson Sohrab Ehsanzamir	ordförande ekonomisk sekreterare
-----------	--	-------------------------------------

Suppleanter Gülsen Yarar

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:

Katarina Lindholm Finnhammars Revisionsbyrå AB	Fatemeh Rejimand Föreningsvald
---	-----------------------------------

Valberedning

Lotta Fält Tarski Irina Eleryd Mehrangiz Moghadam	Sammankallande
---	----------------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Fortsatt sanering vägglöss samt under början av hösten upptäckt en ny större infestering i tidigare ej drabbat hus.
- Arbete med upphandling och delinstallation av passer- och nytt CCTV-system och därtill kommande byte av dörrar mm
- Nya förrådskontrakt för nytecknade förhyrningar
- Nedtagning av träd på egna fastigheter som används för parkeringar
- Korrigering av anslutning av avlopp & dagvatten utanför hus D (Bagarbyvägen 34-38)

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 630 (625) medlemmar. Under året har 56 (29) överlåtelser skett till ett genomsnittlig pris om 33 340 kr (31 337) per kvadratmeter. 12 (15) andrahandsuthyrningar har beviljats.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	22 835	22 862	22 859	21 833	21 871
Resultat efter finansiella poster	-155	-2 645	1 915	-534	1 854
Soliditet (%)	70,78	75,37	78,02	74,60	72,31
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,07	1,08	1,26	0,93	0,82
Lån/kvm bostadsyta	403	403	403	518	677
Lån/taxeringsvärde (%)	2,42	2,42	2,42	3,98	5,20
Årsavgift per kvm	586	586	586	574	574
Kapitalkostnad per kvm boyta	4	4	6	6	6
Elkostnad per kvm boyta	87	55	68	69	59
Värmekostnad per kvm boyta	120	108	113	115	111
Vattenkostnad per kvm boyta	45	46	40	34	33
Elförbrukning per kvm boyta	53	53	53	53	55
Värmeförbrukning per kvm boyta	143	127	134	136	139
Vattenförbrukning per kvm boyta	1	2	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 m3.

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	44 369 544	4 172 174	-2 645 369	67 940 318
Avsättning fond enligt			138 000	-138 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-2 723 918	78 549	2 645 369	0
Årets resultat					-155 265	-155 265
Belopp vid årets utgång	1 747 468	20 296 501	41 783 626	4 112 723	-155 265	67 785 053

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 112 722
årets resultat	-155 265
reservering till yttre fond enligt stadgar	138 000
	4 095 457

disponeras så att	
extra reservering till fond för yttre underhåll	0
av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
i ny räkning överföres	4 095 457
	4 095 457

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		20 340 984	20 340 984
Hysesintäkter	2	2 494 396	2 520 584
Avsättning till inre fond		-270 000	-270 000
Övriga rörelseintäkter	3	72 697	111 413
Summa nettoomsättning		22 638 077	22 702 981
Rörelsens kostnader			
Reparationer		-3 300 416	-4 291 144
Periodiskt underhåll		-877 722	-3 386 806
Driftskostnader	4	-14 218 989	-13 345 305
Administrationskostnader	5	-1 263 283	-897 222
Arvoden och personal med tillhörande kostnader		-746 991	-704 381
Fastighetsskatt/avgift		-871 130	-857 065
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-21 278 531	-23 481 922
Avskrivning byggnad		-1 129 602	-1 172 565
Avskrivningar övrigt		-235 013	-543 102
Summa avskrivningar		-1 364 615	-1 715 667
Resultat före finansiella poster		-5 069	-2 494 608
Räntekostnader på fastighetslån		-149 735	-149 816
Övriga räntekostnader		-461	-944
Summa kapitalnetto		-150 196	-150 760
Resultat efter finansiella poster		-155 265	-2 645 369
Årets resultat		-155 265	-2 645 369

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	6, 7	38 342 966	39 707 581
Mark		45 950 550	45 950 550
Pågående arbete	8	8 480 862	0
Summa materiella anläggningstillgångar		92 774 378	85 658 131
Summa anläggningstillgångar		92 774 378	85 658 131
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		41 121	45 520
Övriga fordringar		0	156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	579 742	560 182
Avräkningskonto förvaltare		2 371 219	1 215 478
Summa kortfristiga fordringar		2 992 083	1 821 336
<i>Kassa och bank</i>		0	2 662 396
Summa omsättningstillgångar		2 992 083	4 483 732
SUMMA TILLGÅNGAR		95 766 461	90 141 863

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		22 043 969	22 043 969
Fond för yttre underhåll		41 783 626	44 369 544
Summa bundet eget kapital		63 827 595	66 413 513
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 112 722	4 172 173
Årets resultat		-155 265	-2 645 369
Summa fritt eget kapital		3 957 457	1 526 804
Summa eget kapital		67 785 053	67 940 317
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit		3 009 332	0
Summa långfristiga skulder		3 009 332	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	14 000 000	14 000 000
Inre reparationsfond		3 246 119	3 174 701
Leverantörsskulder		3 638 004	324 456
Aktuella skatteskulder		83 910	157 190
Övriga skulder		595 482	368 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	3 408 562	4 176 885
Summa kortfristiga skulder		24 972 077	22 201 546
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 766 461	90 141 863

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-155 264	-2 645 369
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 364 615	1 715 667
Förändring skatteskuld/fordran		-73 280	52 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 136 071	-876 927
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-15 005	665 164
Förändring av kortfristiga skulder		2 843 811	-105 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 964 877	-317 720
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-8 480 862	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8 480 862	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		3 009 331	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 009 331	0
Årets kassaflöde		-1 506 654	-317 721
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 877 873	4 195 593
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 371 219	3 877 873

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Detta är första året med redovisning enligt K3 vilket innebär bristande jämförbarhet med tidigare årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Genomsnittlig avskrivning 2021 är 1,67%.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Not 2 Hyresintäkter

	2021	2020
Hyresintäkter, p-plats	405 573	389 115
Hyresintäkter, garage	1 005 694	1 013 024
Hyresintäkter, lokaler	176 759	192 300
Bredband	570 360	570 360
Övriga hyresintäkter	336 010	355 785
	2 494 396	2 520 584

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Elavgifter	19 866	16 792
Gästlägenhet	0	13 300
Avgift andrahandsupplåtelse	49 077	52 883
Försäkringsersättningar	0	20 201
Övriga intäkter	3 754	8 237
	72 697	111 413

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	721 422	771 394
Trädgårdsskötsel	1 198 992	1 357 048
Trivselåtgärder	12 275	182 885
Städkostnader	839 363	820 790
Hyra av entrémattor	69 467	67 677
Snöröjning/sandning	332 189	406 126
Systematiskt brandskyddsarbete	45 845	30 230
Serviceavtal	2 183	2 166
Portar	1 656	0
Besiktningkostnader	10 187	34 231
Bevakningskostnader grundavtal	35 333	32 602
El	3 030 268	1 898 322
Värme	4 169 174	3 737 057
Vatten och avlopp	1 560 493	1 582 640
Avfallshantering	1 129 237	1 110 344
Försäkringskostnader	254 403	262 868
Självrisker	0	81 900
Kabel-tv	327 007	325 692
Bredband	428 765	570 360
Förbrukningsinventarier	3 410	10 156
Förbrukningsmaterial	21 399	29 949
Övriga driftskostnader	25 921	30 867
	14 218 989	13 345 304

Not 5 Administrationskostnader

	2021	2020
Kreditupplysningar	9 244	2 994
Telefoni	2 397	12 687
Hemsida	5 418	5 475
Porto	37 125	33 202
Föreningsgemensamma kostnader	43 711	42 667
Revisionsarvode	93 750	93 750
Ekonomisk förvaltning	350 124	345 625
Teknisk förvaltning	333 266	292 008
Ritnings- och kopieringskostnader	12 720	14 474
Bankkostnader	26 680	26 702
Juridisk konsultation	301 901	0
Medlems-/föreningsavgifter	13 520	13 260
Gåvor	0	3 299
Övriga poster	33 427	11 078
	1 263 283	897 221

Not 6 Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 628 234	58 628 234
Omklassificeringar	10 862 030	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 490 264	58 628 234
Ingående avskrivningar	-26 296 951	-25 124 386
Omklassificeringar	-3 485 732	0
Årets avskrivningar	-1 364 615	-1 172 565
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 147 298	-26 296 951
Utgående redovisat värde	38 342 966	32 331 283

Fastighetsförbättringar uppfört på byggnad vid övergång till K3 2021.

Not 7 Fastighetsförbättringar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 327 417	23 327 417
Omklassificeringar	-23 327 417	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	23 327 417
Ingående avskrivningar	-15 951 119	-15 408 017
Omklassificeringar	15 951 119	0
Årets avskrivningar	0	-543 102
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-15 951 119
Utgående redovisat värde	0	7 376 298

Uppfört på byggnad vid övergång till K3 2021.

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Installation nytt lås- och passersystem	8 480 862	0
	8 480 862	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Hemsida	5 019	4 562
Kabel-TV	83 775	81 744
Fastighetsförsäkring	266 468	254 403
Ekonomisk förvaltning	91 063	96 625
Bredband	95 060	95 060
Medlemsskap	13 660	13 520
Övriga förutbetalda kostnader	24 698	14 268
	579 743	560 182

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB	0,85	Rörligt	0	0
Kortfristig del, lån förfaller inom ett år			14 000 000	14 000 000
			14 000 000	14 000 000

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 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	5 289	5 833
Styrelsearvoden	0	296 351
Beräknade upplupna sociala avgifter	0	70 694
Förutbetalda avgifter och hyror	1 820 917	1 907 782
Fastighetsel	595 371	219 758
Fjärrvärme	654 153	532 386
Avfallskostnader	140 069	84 634
Vatten- och avlopp	131 756	131 129
Reparationer och underhåll	58 143	584 924
Bredband Q2, ej fakturerat	0	142 590
Övriga upplupna kostnader	2 864	200 804
	3 408 562	4 176 885

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ianspråktaga fastighetsinteckningar	41 546 700	41 546 700
	41 546 700	41 546 700

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Färdigställande av passersystem och montage av nya dörrar till lägenhetsförråd, tvättstugor och cykelrum mm samt nya sopluckor och till detta hörande arbeten

Framtagning av kompletterande underlag för upphandling samt upphandling av arbeten i samband med renovering av Vänortsparken och eventuell start av detta arbete

Uppfräschning av sophus/-rum invändigt med komplettering av informationsskyltar

Åtgärd för att förebygga vattensador från övre badrum på Bagarbyvägen

Byte av murkna portaler till gårdarna på Bagarbyvägen

Sökning av bygglov för grindparti vid trappan Vänortsstråket 43/47 och vid positivt svar genomförande av detta

Sollentuna datum för vår digitala signatur.

Mikael Enocson
Ordförande

Zohreh Talebi

Ion Dimancea

Astrid Thun

Birgitta Dietrich

Bo Andersson

Sohrab Ehsanzamir

Vår revisionsberättelse har lämnats datum för vår digitala signatur.

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor
Finnhammars Revisionsbyrå AB

Ingvar Norelius
Revisor









Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2021_Brf_Töjnan.pdf

Kvittensen skapad: 2022-04-27 14:44:15

Dokumentet är undertecknat av:

 Birgitta Kurtsdotter Dietrich (19440417XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-25 22:10:58
 Sohrab Noah Ehsanzamir (19860305XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-26 11:36:40
 ASTRID FRÖBERG THUN (19520719XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-25 17:17:31
 INGVAR NORELIUS (19570423XXXX) Föreningsrevisor	2022-04-25 20:31:12
 BO EVERT VILHELM ANDERSSON (19470821XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-26 14:58:47
 Rolf Peter Mikael Enocson (19611226XXXX) Ordförande	2022-04-25 21:58:42
 Zohreh Syrman Talebi (19730509XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-27 11:22:27
 Bengt Ivar Beergrehn (19561104XXXX) Revisor	2022-04-27 14:44:15
 ION DIMANCEA (19681119XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-26 11:36:50



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2021_Brf_Töjnan.pdf (270284 byte)

E50F5ADC361767ADA20572D5149226D7ADD904D60A712B18A8C223DFDF23D25EB3BAF159DE46A6DDC292
25FA288FCE70EF6749F5D893B22BEE769CC1DC508FF2

<https://esign.summera.support/verify>

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 2021-01-01—2021-12-31.

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 2021 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 att utföra 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 att utföra 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 2021-01-01—2021-12-31.

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 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 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 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.

Stockholm 2022

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

Ingvar Norelius
Förtroendevald revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum


Filnamn: Revisionsberättelse 2021-12-31 Bostadsrättsföreningen Töjnan.pdf

Kvittensen skapad: 2022-04-27 22:20:48

Dokumentet är undertecknat av:

 Bengt Ivar Beergrehn (19561104XXXX) Revisor

2022-04-27 22:18:55

 INGVAR NORELIUS (19570423XXXX) Revisor

2022-04-27 22:20:48



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):

Revisionsberättelse 2021-12-31 Bostadsrättsföreningen Töjnan.pdf (95789 byte)

90D28C6C15CCD14487F00E985C50ACDADF4917257FEA930DF9EB43F3CF35AF80DB7A0FACFA12059B5F3C
6B9A1D6FE5899E528919E6BA77A290CD288DA6B30D05

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



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 felavhjälpare underhåll. Exempel på reparationer/felavhjälpare 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...

Att ha hus kräver en del, särskilt om husen börjar bli gamla. Underhåll och skötsel är i sig nödvändigt men även att se om husen inför framtiden. Mycket har hänt sedan planeringen av Föreningens 21 huskroppar i slutet av 60-talet. Vilka krav som kommer att ställas inför framtiden är inte främst kopplat till inneklimatet utan snarare det yttre och stavas "Global warming". Att dåligt isolerade uppvärmda byggnader kostar i stora utsläpp av CO₂ är knappast okänt, ej heller att incitament för att spara energi (el) märks mest om den egna plånboken påverkas direkt. Att ökade krav från samhället kommer kan vi vara förvissade om. Föreningen kommer att behöva spara energi och el och det kan göras genom att utöka isolering, återvinna värme i ventilationen samt införandet av individuell mätning och debitering av el (IMD). Mäklare och medlemmar frågar ofta när stammarna ska bytas. I underhållsplanen står det 2030-32 men med tanke på ovannämnda kan det behöva sättas igång något tidigare och bli mer omfattande för att kvala in husen i energisparmatchen. Detta är vår främsta framtida utmaning här i Brf Töjnan. Vi är inte sämst men vi ligger inte bra till med E-klass i energideklarationen. Som lite plåster på såren är åtminstone att det ofta är det som är bra för miljön som även är bra för ekonomin—åtminstone på sikt. Det är en sådan horisont som behövs när planering av fastighetsunderhållet ska räcka in i nästa 50-60 års period.

Styrelsen vill vidare att alla ska hjälpa till med att förebygga vattenskador så långt det är möjligt. De kostar årligen Föreningen en stor slant som kan användas till bättre saker. Om du renoverar—anlita bra hantverkare och kontrollera ofta att inget läcker, särskilt inte diskmaskinen med sina kopplingar. Även kylar och frysar som läcker orsakar skador. Se till att ha plastunderlägg under dessa. Se även till att du ventilerar rätt när du lagar mat. Många klagar på lukt och os i trapphus och inne i sina lägenheter. Ha aldrig fönstret i köket öppet när du lagar mat för då trycks oset ut i trapphuset. Öppna ett vädringsfönster i ett annat rum och ha köksdörren stängd. Slå aldrig ut fett i avloppet. Många är de som drabbas av stopp till dyra kostnader, både för dem själva och Föreningen.

Styrelsen jobbar nu för att få till underlag för en upphandling av arbetet med Vänortsparkens förnyelse. Det har blivit fördröjt av flera anledningar, men vi hoppas att det ska komma igång så att vi kan ha en fin ny park till sensvåren/sommaren 2023. Det är skönare med grönt än grus och grillat är gott!

Vi hoppas alla på en bättre framtid än de gångna åren och 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@tojnan.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:
felanmalan@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

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

e-post: info@renewservice.se

Ekonomisk förvaltning:

Fastum Solna
Box 3118 (Besöksadress: Råsundavägen 18)
169 03 Solna
Kundportal: www.90220.se

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

e-post: kundsupport@fastum.se