

# BRF TÖJNAN



## Årsredovisning 2022

## Året 2022 här i Brf Töjnan...

Äntligen klingade pandemin av och det gick att träffas igen. Att jobba hemifrån verkade dock ha kommit för att stanna. Det kom samtal från medlemmar som i sina digitala möten var störda av att grannar byggde om och inte hade meddelat detta enligt Föreningens regler. Utdelning av brickor till passersystemet fortsatte och porttelefonerna började fungera för de flesta. Byte av dörrar till lägenhetsförråd, cykelrum och tvättstugor gjordes och till slut kom även märkningen av de nya dörrarna på plats. Det har rapporterats förhållandevis få problem med bokning av tvättstugorna och numera är det låst om er tvätt som det ska vara.

Att göra en så här stor förändring sker sällan utan ett och annat inkörningsproblem men de som rapporterats till fastighetsskötare eller styrelse har kunnat lösas succesivt. För att få en så mjuk övergång som möjligt behövs också koderna och de gamla cylindrarna nästan året ut. Före årsskiftet var det dock dags att köra helt på det nya systemet vilket också fungerat mycket bra i de allra flesta fall och säkerheten har ökat. Styrelsen vill även passa på att uppmana er boende att vara försiktiga med vem ni släpper in och tappar skulle ni tappa bort brickor ska detta snarast anmälas till fastighetsskötaren. Vi vill att alla ska vara trygga i Töjnan!

Under sommaren slutade Föreningens båda fastighetsskötare Joakim och Anton och de ersattes av två nya som bara stannade några månader. Därför blev det den mycket kompetente Slobbe som fick rädda situationen och fortsätta tills ny kunnig personal dykt upp. Ulrika jobbade på i trädgården men på senhösten stod det klart att hon bara skulle arbeta året ut.

Föreningen har fortsatt att sanera vägglöss under året men lagom till höstmörkret ljusnade det i den tunneln. Tyvärr har det kostat många sköna slantar som styrelsen hade tänkt använda till Vänortsparkens förnyelse. Kom därför ihåg att alltid anmäla förekomst av skadedjur så snart de dyker upp och följ alltid givna anvisningar för att bli av med problemet. Det blir bäst (och minst kostsamt) för alla parter.

På hösten inleddes det omfattande arbetet med nya fjärrvärmeledningar till Stinsenområdet. Tack till alla drabbade på Bagarbyvägen som fått stå ut med sämre tillgång till p-platser och gårdar. Arbetet är inte klart än då det saknas asfalt, men meningen är att det ska bli klart till sommaren.

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



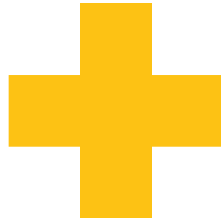
Gülsen Yasar



Håkan Melin



Henrik Fransas



# Årsredovisning 2022



**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 2022. 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 2022 uppgått till 1 519 kr per lägenhet. Beloppet indexeras årligen. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 701 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 456 000 000 kr och markvärde 245 600 000 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 höjdes 2022-01-01 med 2% och uppgick 2022 till 597 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 2022-05-10 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 Håkan Melin Henrik Fransas
-------------	---

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	Emil Bader Föreningsvald

### Valberedning

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

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Driftsättning av passersystemet under våren 2022. Reparationer av pelare i garagen samt läckage från taket i garage 2. Reparation av dagvattenledning utanför hus B (Bagarbyvägen 46-50). Fortsatt vägglussanering av gamla och nya objekt men i betydligt mindre omfattning. Påbörjad installation av vattenlarm samt fuktunderökning. Bygge av nya portaler för Bagarbyvägen samt belysning i dessa.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 627 (630) medlemmar. Under året har 49 (56) överlåtelser skett till ett genomsnittlig pris om 33 128 kr (33 340) per kvadratmeter. 12 (12) andrahandsuthyrningar har beviljats.



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	23 265	22 835	22 862	22 859	21 833
Resultat efter finansiella poster	-447	-155	-2 645	1 915	-534
Soliditet (%)	69,38	70,78	75,37	78,02	74,60
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,62	1,07	1,08	1,26	0,93
Lån/kvm bostadsyta	590	403	403	403	518
Lån/taxeringsvärde (%)	2,92	2,42	2,42	2,42	3,98
Årsavgift per kvm	597	586	586	586	574
Kapitalkostnad per kvm boyta	13	4	4	6	6
Elkostnad per kvm boyta	132	87	55	68	69
Värmekostnad per kvm boyta	119	120	108	113	115
Vattenkostnad per kvm boyta	45	45	46	40	34
Elförbrukning per kvm boyta	50	53	53	53	53
Värmeförbrukning per kvm boyta	136	143	127	134	136
Vattenförbrukning per kvm boyta	2	1	2	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.

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 747 468	20 296 501	41 783 626	4 112 723	-155 265	<b>67 785 053</b>
Avsättning fond enligt			138 000	-138 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-155 265	155 265	<b>0</b>
Årets resultat					-447 345	<b>-447 345</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 747 468</b>	<b>20 296 501</b>	<b>41 921 626</b>	<b>3 819 458</b>	<b>-447 345</b>	<b>67 337 708</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 819 457
årets resultat	-447 345
reservering till yttre fond enligt stadgar	-138 000
	<b>3 234 112</b>

disponeras så att	
extra reservering till fond för yttre underhåll	0
av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
i ny räkning överföres	3 234 112
	<b>3 234 112</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter		20 748 195	20 340 984
Hysesintäkter	2	2 516 800	2 494 396
Avsättning till inre fond		-270 000	-270 000
Övriga rörelseintäkter	3	165 055	72 697
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>23 160 050</b>	<b>22 638 077</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer		-2 047 289	-3 300 416
Periodiskt underhåll		-624 358	-877 722
Driftskostnader	4	-16 332 430	-14 218 989
Administrationskostnader	5	-1 058 560	-1 263 283
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	6	-757 120	-746 991
Fastighetsskatt/avgift		-903 200	-871 130
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-21 722 956</b>	<b>-21 278 531</b>
Avskrivning byggnad		-1 022 202	-1 129 602
Avskrivningar övrigt		-408 165	-235 013
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-1 430 367</b>	<b>-1 364 615</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>6 726</b>	<b>-5 069</b>
Ränteintäkter		952	0
Räntekostnader på fastighetslån		-452 464	-149 735
Övriga räntekostnader		-2 559	-461
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-454 071</b>	<b>-150 196</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-447 345</b>	<b>-155 265</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-447 345</b>	<b>-155 265</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	7, 8	47 301 705	38 342 966
Mark		45 950 550	45 950 550
Pågående arbete	9	27 723	8 480 862
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>93 279 978</b>	<b>92 774 378</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>93 279 978</b>	<b>92 774 378</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		31 185	41 121
Aktuella skattefordringar		2 564	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	657 071	579 742
Avräkningskonto förvaltare		2 020 413	2 371 219
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 711 234</b>	<b>2 992 083</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 061 868	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 773 101</b>	<b>2 992 083</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>97 053 079</b>	<b>95 766 461</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatskapital		22 043 969	22 043 969
Fond för yttre underhåll		41 921 626	41 783 626
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>63 965 595</b>	<b>63 827 595</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		3 819 457	4 112 722
Årets resultat		-447 345	-155 265
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 372 113</b>	<b>3 957 457</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>67 337 708</b>	<b>67 785 053</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit		0	3 009 332
Skulder till kreditinstitut	11	6 500 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 500 000</b>	<b>3 009 332</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	14 000 000	14 000 000
Inre reparationsfond		3 378 890	3 246 119
Leverantörsskulder		888 909	3 638 004
Aktuella skatteskulder		38 511	83 910
Övriga skulder		634 419	595 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	4 274 642	3 408 562
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 215 372</b>	<b>24 972 077</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>97 053 079</b>	<b>95 766 461</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-447 345	-155 264
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 430 367	1 364 615
Förändring skatteskuld/fordran		-47 963	-73 280
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>935 059</b>	<b>1 136 071</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-67 393	-15 005
Förändring av kortfristiga skulder		-1 711 306	2 843 811
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-843 640</b>	<b>3 964 877</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 935 967	-8 480 862
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 935 967</b>	<b>-8 480 862</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstitut		3 490 669	3 009 331
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>3 490 669</b>	<b>3 009 331</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>711 062</b>	<b>-1 506 654</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 371 219	3 877 873
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>3 082 281</b>	<b>2 371 219</b>

## 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 2022 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 inkomstlaget 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

	2022	2021
Hyresintäkter, p-plats	450 428	405 573
Hyresintäkter, garage	976 751	1 005 694
Hyresintäkter, lokaler	198 252	176 759
Bredband	570 360	570 360
Övriga hyresintäkter	321 009	336 010
	<b>2 516 800</b>	<b>2 494 396</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Elavgifter	46 756	19 866
Gästlägenhet	9 900	0
Avgift andrahandsupplåtelse	4 795	49 077
Försäkringsersättningar	39 433	0
Övriga intäkter	64 171	3 754
	<b>165 055</b>	<b>72 697</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	1 009 320	721 422
Trädgårdsskötsel	1 268 249	1 198 992
Trivselåtgärder	5 269	12 275
Städkostnader	829 837	839 363
Hyra av entrémattor	69 467	69 467
Snöröjning/sandning	351 172	332 189
Systematiskt brandskyddsarbete	33 732	45 845
Serviceavtal	1 097	2 183
Portar	0	1 656
Besiktningkostnader	22 197	10 187
Bevakningskostnader grundavtal	34 334	35 333
El	4 576 278	3 030 268
Värme	4 127 845	4 169 174
Vatten och avlopp	1 560 649	1 560 493
Avfallshantering	1 064 394	1 129 237
Försäkringskostnader	277 752	254 403
Kabel-tv	335 162	327 007
Bredband	713 945	428 765
Förbrukningsinventarier	13 982	3 410
Förbrukningsmaterial	6 163	21 399
Övriga driftskostnader	31 586	25 921
	<b>16 332 430</b>	<b>14 218 989</b>



### Not 5 Administrationskostnader

	2022	2021
Kreditupplysningar	4 244	9 244
Telefoni	12 036	2 397
Hemsida	5 941	5 418
Porto	39 404	37 125
Föreningsgemensamma kostnader	49 552	43 711
Revisionsarvode	93 750	93 750
Ekonomisk förvaltning	375 371	350 124
Teknisk förvaltning	303 342	333 266
Ritnings- och kopieringskostnader	0	12 720
Bankkostnader	20 860	26 680
Konsultarvoden	130 063	0
Juridisk konsultation	0	301 901
Medlems-/föreningsavgifter	13 660	13 520
Övriga poster	10 336	33 427
	<b>1 058 559</b>	<b>1 263 283</b>

### Not 6 Arvoden och personal med tillhörande kostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	577 896	570 484
Revisionsarvode intern revisor	12 209	15 872
Övriga löner	15 000	15 000
Sociala avgifter på arvoden	152 015	145 635
	<b>757 120</b>	<b>746 991</b>

### Not 7 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 490 264	58 628 234
Inköp	1 908 244	0
Omklassificeringar	8 480 862	10 862 030
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>79 879 370</b>	<b>69 490 264</b>
Ingående avskrivningar	-31 147 298	-26 296 951
Omklassificeringar	0	-3 485 732
Årets avskrivningar	-1 430 367	-1 364 615
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 577 665</b>	<b>-31 147 298</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>47 301 705</b>	<b>38 342 966</b>

Fastighetsförbättringar uppfört på byggnad vid övergång till K3 2021.

### Not 8 Fastighetsförbättringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	23 327 417
Inköp	0	0
Omklassificeringar	0	-23 327 417
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	-15 951 119
Omklassificeringar	0	15 951 119
Årets avskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Uppfört på byggnad vid övergång till K3 2021.

### Not 9 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Nytt lås- och passersystem 2021, markarbeten 2022	27 723	8 480 862
	<b>27 723</b>	<b>8 480 862</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Hemsida	4 612	5 019
Kabel-TV	92 731	83 775
Fastighetsförsäkring	291 982	266 468
Ekonomisk förvaltning	107 584	91 063
Bredband	95 060	95 060
Medlemsskap	13 860	13 660
Övriga förutbetalda kostnader	51 242	24 698
	<b>657 071</b>	<b>579 743</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	3,82	Rörligt	6 500 000	0
SEB	3,21	Rörligt	14 000 000	14 000 000
Avgår kortfristig del			-14 000 000	-14 000 000
			<b>6 500 000</b>	<b>0</b>

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

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	17 042	5 289
Förutbetalda avgifter och hyror	1 978 198	1 820 917
Fastighetsel	741 950	595 371
Fjärrvärme	667 919	654 153
Avfallskostnader	83 771	140 069
Vatten- och avlopp	130 583	131 756
Reparationer och underhåll	652 016	58 143
Övriga upplupna kostnader	3 161	2 864
	<b>4 274 640</b>	<b>3 408 562</b>

### Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
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**

Beskärning och trädnedtagning samt buskröjning.

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

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

Bengt Beergrehn  
Auktoriserad revisor  
Finnhammars Revisionsbyrå AB

Ingvar Norelius  
Revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Zohreh Syrman Talebi

Styrelseledamot

Serienummer: 19730509xxxx

IP: 84.216.xxx.xxx

2023-04-21 15:54:58 UTC



## Birgitta Kurtsdotter Dietrich

Styrelseledamot

Serienummer: 19440417xxxx

IP: 84.216.xxx.xxx

2023-04-22 06:17:38 UTC



## ASTRID FRÖBERG THUN

Styrelseledamot

Serienummer: 19520719xxxx

IP: 84.216.xxx.xxx

2023-04-22 06:24:46 UTC



## ION DIMANCEA

Styrelseledamot

Serienummer: 19681119xxxx

IP: 84.216.xxx.xxx

2023-04-22 10:38:32 UTC



## Rolf Peter Mikael Enocson

Ordförande

Serienummer: 19611226xxxx

IP: 84.216.xxx.xxx

2023-04-22 15:27:35 UTC



## BO EVERT VILHELM ANDERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19470821xxxx

IP: 84.216.xxx.xxx

2023-04-24 11:42:03 UTC



Penneo dokumentnyckel: CLFPG-EG4XP-DFQIM-CD8NE-TB8WW-OIB2U

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Sohrab Noah Ehsanzamir

Styrelseledamot

Serienummer: 19860305xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-04-24 13:22:47 UTC



## INGVAR NORELIUS

Förtroendevald revisor

Serienummer: 19570423xxxx

IP: 84.216.xxx.xxx

2023-04-24 13:38:16 UTC



## Bengt Ivar Beergrehn

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19561104xxxx

IP: 185.40.xxx.xxx

2023-04-24 13:44:00 UTC



Penneo dokumentnyckel: CLFPG-EG4XP-DFQIM-CD8NE-TB8WW-OIB2U

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

## 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 2022-01-01—2022-12-31.

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 2022-01-01—2022-12-31.

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 2023

Bengt Beergrehn  
Auktoriserad revisor

Ingvar Norelius  
Förtroendevald revisor



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## INGVAR NORELIUS

Förtroendevald revisor

Serienummer: 19570423xxxx

IP: 84.216.xxx.xxx

2023-04-24 13:38:16 UTC



## Bengt Ivar Beergrehn

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19561104xxxx

IP: 185.40.xxx.xxx

2023-04-24 13:44:00 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>



# 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...

Att ha hus kräver en del, särskilt om husen börjar bli gamla. Underhåll och skötsel är i sig nödvändigt men även att se om och uppgradera husen inför framtiden. När Föreningens 21 huskroppar planerades var både el och uppvärmning betydligt mindre betungande för ekonomin än vad läget är idag. De krav som i framtiden kommer att ställas på Föreningen från både samhällets och medlemmarnas sida, kommer handla mycket om energieffektivitet och resurshushållning. Boende ska t ex själv "tjäna" på att spara el och därför bör var och en betala för sin förbrukning. Föreningen bör spara energi vid uppvärmning och därför ska husen vara bättre isolerade. Om utetemperaturen ökar är det kanske skönt vissa tider på året men med somrar som 2018 eller med ännu högre temperatur, kan behovet av kyla i husen öka. Är de då bättre isolerade blir även nerkyllning mer kostnadseffektivt. Att tillverka sin egen el kommer än mer i framtiden ligga i fokus och därför bör detta tas i beaktande när taken ska läggas om. Att byta kall-, varm- och avloppsvattenstammar kommer bli nödvändigt om 6-7 år och i samband med detta är det klokt att se över husen som helhet då de närmar sig 60 år. Mäklare och medlemmar frågar ofta om stambytet och i underhållsplanen står det 2030-32, men med tanke på ovannämnda kan det kanske behöva sättas igång något tidigare och bli mer omfattande. Att byta stammar i 21 huskroppar tar sannolikt bara det, mer än två år.

Styrelsen vill vidare att alla ska hjälpa till med att förebygga vattenskador så långt det är möjligt. Det är därför som nya vattenlarm monterats. Visst händer det att de larmar då och då eftersom de är känsliga, men billigare en gång för mycket än inte alls. Årligen kostar vattenskador Föreningen en stor slant som kunde användas till bättre saker. Om du renoverar - anlita alltid certifierade 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. Stopp i avlopp kostar både medlemmar och Föreningen mycket.

Styrelsen går snart in i upphandlingsfasen för arbetet med Vänortsparkens förnyelse. Det har blivit fördröjt flera gånger av olika anledningar, men vi hoppas att det ska komma igång så att vi kan ha en fin ny park till 2024. Vi hoppas alla på en god framtid och en bra miljö att leva i, inne som ute. Vi ses i Töjnan!

### 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: 076—320 22 47

### 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](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)