

BRF TÖJNAN



Årsredovisning 2023

Året 2023 här i Brf Töjnan...

Nu kommer vi i och med denna årsredovisning för 2023, även lägga det året till vår historia. Ett år som inneburit höjda räntor, både för er som medlemmar men även för Föreningen, även om våra lån som bostadsrättsförening av många ses med avundsjuka blickar... Många Föreningar kan bara drömma om den låga belåningsgrad vår Förening har. Till skillnad från 2022 så sjönk elpriset under året, om än inte till tidigare nivåer, så ändå betydligt mindre hysteriskt än 21/22. Fjärrvärmepriset höjdes bara med några procent för 2023 men från årsskiftet 23/24 gick det upp 9%, även om detta var mindre hos seom än hos andra leverantörer. I balans till det sjunkande elpriset och det utbetalade elprisstödet, klarade vi ekonomin utan att behöva höja avgifterna för 2024, så denna uteblivna höjning kunde kompensera för de höjda räntekostnaderna för er som är medlemmar.

I april 2023 fick vi en ny ordinarie fastighetsskötare i Mats Eriksson som snabbt lärt sig vår Förening och säkerligen haft kontakt med de flesta av er medlemmar vid det här laget. Mats är plåtslagare i grunden men har tröttnat på det slitsamma arbetet på taken, vilket är tur för oss då han är lika hemma på jorden och under den i sitt kontor, som många besöker varje vecka. Förutom expeditionstiden jobbar han hellre på fältet än sitter på kontoret, och det behövs ju då husen och fastigheterna kräver sitt.

Ulrika, som arbetat i Föreningen som trädgårdsmästare de senaste tre åren, slutade efter föregående säsong. Renew Service AB fick med egen personal själva ta hand om skötseln och det konstaterades en del kvalitetsbrister. Därför har organisationen gjorts om så att den bättre ska passa Föreningens behov.

I samband med förhandlingar om trädgårdsavtalet fick Föreningen ett mycket bra förslag om nytt avtal för den ekonomiska förvaltningen varför ett nytt avtal med Renew Service AB skrevs och det gamla med Fastum avslutades vid årsskiftet. Det finns många samordningsfördelar mellan ekonomisk- och fastighetsförvaltning vilket styrelsen redan märker av positivt. Nackdelen är att betalningsrutiner för er medlemmar ändras, vilket givetvis är lite stök och bök, men allt ser ut att rulla på bra nu, och från kvartal tre kommer säkert alla som anmält autogiro eller e-faktura också få detta att fungera.

Positivt är att arbetet med fjärrvärmeledningen på Bagarbyvägen har avslutats under gångna år, åtminstone för vår del. Parkeringsområde 2 har återställts och förbättrats med ny asfalt, linjemålning och träbarriär. Föreningen beskär träden och kommunen har nu även byggt en ny hundrastgård intill.

Vi som under det gångna året fått 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



Håkan Melin



Henrik Fransas



Emil Bader



Årsredovisning 2023



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 2023. 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 2023 uppgått till 1 589 kr per lägenhet. Beloppet indexerar 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
Ownit	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 2023-01-01 med 6% och uppgick 2023 till 633 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 2023-05-10 och haft följande sammansättning:

Ledamöter	Mikael Enocson Ion Dimancea Birgitta Dietrich Astrid Thun Zohreh Talebi Bo Andersson Sohrab Ehsanzamir	ordförande ekonomisk sekreterare
Suppleanter	Håkan Melin-Berg Henrik Fransas Emil Bader	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.
Styrelsen har under året haft 11 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	Ingrid Thun Föreningsvald

Valberedning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fjärrvärmeentreprenören har återställt P-område 2 och Brf har beskurit träden. Beskrining av samtliga prunus träd i Föreningens trädgårdar. Beslut om byte av ekonomisk förvaltare från Fastum till Renew Service fr o m nyåret 2024. Nyaktiverat trädgårdsavtal med Renew Service för en bättre skötsel av trädgårdar och snöröjning.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 615 (627) medlemmar. Under året har 28 (49) överlåtelse skett till ett genomsnittlig pris om 32 000 kr (33 128) per kvadratmeter. 13 (12) andrahandsuthyrningar har beviljats.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	24 520	23 265	22 835	22 862	22 859
Resultat efter finansiella poster	2 154	-447	-155	-2 645	1 915
Soliditet (%)	71,03	69,38	73,08	75,37	76,03
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,12	2,62	1,07	1,08	1,26
Lån/taxeringsvärde (%)	3,10	2,92	2,42	2,42	2,42
Kapitalkostnad per kvm boyta	25	13	4	4	6
Elkostnad per kvm boyta	86	132	87	55	68
Värmekostnad per kvm boyta	126	119	120	108	113
Vattenkostnad per kvm boyta	45	45	45	46	40
Elförbrukning per kvm boyta	49	50	53	53	53
Värmeförbrukning per kvm boyta	144	136	143	127	134
Vattenförbrukning per kvm boyta	2	2	1	2	1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	633	597	586	586	586
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	503	503	343	343	343
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	590	590	403	403	403
Sparande per kvm (kr/kvm)	109	38	51	59	109
Räntekänslighet (%)	0,93	0,99	0,69	0,69	0,69
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	255	326	251	185	212
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,38	88,70	88,73	88,62	88,48

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 fastigheter.

El- och värmeförbrukning anges i kwh, vatten i m3.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastigheter.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastigheter.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastigheter.

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 747 468	20 296 501	41 921 626	3 819 458	-447 345	67 337 708
Avsättning fond enligt stadgar			138 000	-138 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-447 345	447 345	0
Årets resultat					2 153 632	2 153 632
Belopp vid årets utgång	1 747 468	20 296 501	42 059 626	3 234 113	2 153 632	69 491 340

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 234 113
årets resultat	2 153 632
	5 387 745
disponeras så att	
reservering till yttre fond enligt stadgar	138 000
extra avsättning till yttre fond	2 000 000
i ny räkning överföres	3 249 745
	5 387 745

Penneo dokumenttryckel: 686X817P-ZSPN-HGYN-VK-UN
Distribuerat av Materialsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Rörelsens intäkter

Årsavgifter		21 993 275	20 748 195
Hysesintäkter	2	2 526 325	2 516 800
Avsättning till inre fond		-270 000	-270 000
Övriga rörelseintäkter	3	1 261 966	165 055
Summa nettoomsättning		25 511 567	23 160 050

Rörelsens kostnader

Reparationer		-1 236 166	-2 047 289
Periodiskt underhåll		-1 225 565	-624 358
Driftskostnader	4	-15 381 606	-16 332 430
Administrationskostnader	5	-1 026 464	-1 058 560
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	6	-720 200	-757 120
Fastighetsskatt/avgift		-936 665	-903 200
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-20 526 665	-21 722 956

Avskrivning byggnad		-1 022 202	-1 022 202
Avskrivningar övrigt		-927 620	-408 165
Summa avskrivningar		-1 949 822	-1 430 367

Resultat före finansiella poster		3 035 079	6 726
---	--	------------------	--------------

Ränteintäkter		3 911	952
Räntekostnader på fastighetslån		-882 277	-452 464
Övriga räntekostnader		-3 082	-2 559
Summa kapitalnetto		-881 448	-454 071

Resultat efter finansiella poster		2 153 632	-447 345
--	--	------------------	-----------------

Årets resultat		2 153 632	-447 345
-----------------------	--	------------------	-----------------

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	7	45 351 883	47 301 705
Mark		45 950 550	45 950 550
Pågående arbete	8	173 381	27 723
Summa materiella anläggningstillgångar		91 475 814	93 279 978
Summa anläggningstillgångar		91 475 814	93 279 978
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		32 728	31 185
Aktuella skattefordringar		3 537	2 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	541 382	657 071
Avräkningskonto förvaltare		148 139	2 020 413
Summa kortfristiga fordringar		725 786	2 711 234
Kassa och bank		5 636 797	1 061 868
Summa omsättningstillgångar		6 362 584	3 773 101
SUMMA TILLGÅNGAR		97 838 398	97 053 079

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		22 043 969	22 043 969
Fond för yttre underhåll		42 059 626	41 921 626
Summa bundet eget kapital		64 103 595	63 965 595
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 234 113	3 819 457
Årets resultat		2 153 632	-447 345
Summa fritt eget kapital		5 387 744	3 372 113
Summa eget kapital		69 491 340	67 337 708
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	0	6 500 000
Summa långfristiga skulder		0	6 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	20 500 000	14 000 000
Inre reparationsfond		3 493 555	3 378 890
Leverantörsskulder		1 115 976	888 909
Aktuella skatteskulder		72 461	-864 204
Övriga skulder		378 151	1 537 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	2 786 914	4 274 642
Summa kortfristiga skulder		28 347 058	23 215 372
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 838 398	97 053 079

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelse resultat	2 153 632	-447 345
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 949 822	1 430 367
Förändring skatteskuld/fordran	32 977	-47 963
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	4 136 431	935 059

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	207 161	-67 393
Förändring av kortfristiga skulder	-1 402 264	-1 711 306
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 941 328	-843 640

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-1 935 967
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 935 967

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-3 054 682	3 490 669
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 054 682	3 490 669

Årets kassaflöde

-113 354 711 062

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	3 082 281	2 371 219
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	2 968 927	3 082 281

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.

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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Genomsnittlig avskrivning 2023 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

	2023	2022
Hyresintäkter, p-plats	427 960	450 428
Hyresintäkter, garage	1 006 164	976 751
Hyresintäkter, lokaler	219 777	198 252
Bredband	570 850	570 360
Övriga hyresintäkter	301 575	321 009
	2 526 326	2 516 800

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elavgifter	65 185	46 756
Gästlägenhet	20 000	9 900
Avgift andrahandsupplåtelse	0	4 795
Försäkringsersättningar	0	39 433
Övriga intäkter	280 308	64 171
Elprisstöd	896 474	0
	1 261 967	165 055

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	1 145 415	1 009 320
Trädgårdsskötsel	1 418 697	1 268 249
Trivselåtgärder	0	5 269
Städkostnader	863 668	829 837
Hyra av entrémattor	83 305	69 467
Snöröjning/sandning	417 345	351 172
Systematiskt brandskyddsarbete	58 419	33 732
Serviceavtal	0	1 097
Portar	1 859	0
Besiktningsskostnader	7 644	22 197
Bevakningskostnader grundavtal	34 251	34 334
El	3 003 989	4 576 278
Värme	4 393 017	4 127 845
Vatten och avlopp	1 553 209	1 560 649
Avfallshantering	1 071 609	1 064 394
Försäkringskostnader	325 832	277 752
Kabel-tv	371 388	335 162
Bredband	570 360	713 945
Förbrukningsinventarier	6 810	13 982
Förbrukningsmaterial	10 956	6 163
Övriga driftskostnader	43 832	31 586
	15 381 605	16 332 430

Not 5 Administrationskostnader

	2023	2022
Kreditupplysningar	4 244	4 244
Telefoni	6 760	12 036
Hemsida	5 526	5 941
Porto	45 471	39 404
Föreningsgemensamma kostnader	30 204	49 552
Revisionsarvode	93 750	93 750
Ekonomisk förvaltning	415 737	375 371
Teknisk förvaltning	337 917	303 342
Bankkostnader	14 770	20 860
Konsultarvoden	0	130 063
Juridisk konsultation	56 250	0
Medlems-/föreningsavgifter	13 860	13 660
Övriga poster	1 976	10 336
	1 026 465	1 058 559

Not 6 Arvoden och personal med tillhörande kostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	556 155	577 896
Revisionsarvode intern revisor	15 872	12 209
Övriga löner	0	15 000
Sociala avgifter på arvoden	148 173	152 015
	720 200	757 120

Not 7 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 879 370	69 490 264
Inköp	0	1 908 244
Omklassificeringar	0	8 480 862
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 879 370	79 879 370
Ingående avskrivningar	-32 577 665	-31 147 298
Årets avskrivningar	-1 949 822	-1 430 367
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 527 487	-32 577 665
Utgående redovisat värde	45 351 883	47 301 705

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Markarbeten 2022, Elrörskanalisering 2023	173 381	27 723
	173 381	27 723

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Hemsida	4 567	4 612
Kabel-TV	58 498	92 731
Fastighetsförsäkring	313 381	291 982
Ekonomisk förvaltning	0	107 584
Bredband	95 060	95 060
Medlemsskap	13 860	13 860
Övriga förutbetalda kostnader	56 016	51 242
	541 382	657 071

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	4,75	Rörligt	6 500 000	6 500 000
SEB	4,59	Rörligt	14 000 000	14 000 000
Avgår kortfristig del			-20 500 000	-14 000 000
			0	6 500 000

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: 20 500 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	23 959	17 042
Förutbetalda avgifter och hyror	1 572 538	1 978 198
Fastighetsel	356 445	741 950
Fjärrvärme	684 136	667 919
Avfallskostnader	58 419	83 771
Vatten- och avlopp	91 417	130 583
Reparationer och underhåll	0	652 016
Övriga upplupna kostnader	0	3 161
	2 786 914	4 274 640

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ianspråktaga fastighetsinteckningar	41 546 700	41 546 700
	41 546 700	41 546 700

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

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."

Mikael Enocson Ordförande Serienummer: 554563eca13ac2[...]5df10df794c84 IP: 84.216.xxx.xxx 2024-04-30 14:10:10 UTC 	Birgitta Kurtsdotter Dietrich Styrelseledamot Serienummer: e028ecc112db3a[...]e6b73fe3d5ec1 IP: 84.216.xxx.xxx 2024-04-30 14:10:16 UTC 
Sohrab Noah Ehsanzamir Styrelseledamot Serienummer: f2f1d5a2e592ed[...]3094da75aab09 IP: 136.23.xxx.xxx 2024-04-30 14:49:33 UTC 	ION DIMANCEA Styrelseledamot Serienummer: 39141dd18198c6[...]ce101be0d6472 IP: 94.234.xxx.xxx 2024-04-30 14:54:31 UTC 
BO EVERT VILHELM ANDERSSON Styrelseledamot Serienummer: 2f32bd00579289[...]5ce34c92f9c58 IP: 84.216.xxx.xxx 2024-04-30 16:23:12 UTC 	ASTRID FRÖBERG THUN Styrelseledamot Serienummer: 0e6788aef9632d[...]94673a5656d11 IP: 84.216.xxx.xxx 2024-04-30 18:28:10 UTC 

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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."

Zohreh Syrman Talebi

Styrelseledamot

Serienummer: 6828d574567fac[...]d0a291d4f5512

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-05-01 16:49:35 UTC



INGVAR NORELIUS

Förtroendevald revisor

Serienummer: d34fe220e01279[...]86a8b029c6a9a

IP: 195.198.xxx.xxx

2024-05-02 05:06:48 UTC



Bengt Ivar Beergrehn

Revisor

Serienummer: 170fdda085a8f4[...]fab8492ae77e4

IP: 185.40.xxx.xxx

2024-05-02 12:03:38 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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 2023-01-01—2023-12-31.

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 2023 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 revisorssed 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.

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: d34fe220e01279[...]86a8b029c6a9a

IP: 195.198.xxx.xxx

2024-05-02 05:06:48 UTC



Bengt Ivar Beergrehn

Revisor

Serienummer: 170fdda085a8f4[...]fab8492ae77e4

IP: 185.40.xxx.xxx

2024-05-02 12:03:38 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat 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 bostadsrättslaghet.

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, vattenskador 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...

Föreningen går mot en tid av omfattande renoveringar eftersom husen nu är mer än 50 år gamla. Sedan 2016 har jag informerat på stämmorna, talat med mäklare och nya och gamla medlemmar om vad som obehagligt kommer och måste göras. I Föreningens underhållsplan står att stammar ska bytas 2030-32 och detta arbete kommer säkert att ta åtminstone 3-4 år att genomföra i en så pass stor Förening som vår. Vad som inte står där, men som väl alla vet om vid det här laget, är att energin blivit betydligt dyrare än när husen byggdes. Idag finns därför en stor besparingspotential vad gäller pengar för värme, dels genom en betydligt bättre isolering av taken i samband med byte av dem, men även genom att byta till ett betydligt bättre system för ventilation med återvinning vilket både ökar komforten i lägenheterna samt ger möjlighet till viss minskning av innetemperaturen under de allt varmare somrarna som spås komma.

Det finns idag även utvecklade system som återvinner värme ur avloppsvatten och effektivare möjligheter med bergvärme/kyla i en tid då fjärrvärmens förutspås slå nya prisrekord varje år. Att producera egen el och kunna lagra den inom Föreningen är vidare något som kommer och behöver planeras för i samband med att taken förnyas/byggs om.

Att beroende av detta utveckla husen i rätt riktning för de kommande 50-60 åren, är både styrelsens uppgift och ansvar, inte minst för att Föreningen ska fortsätta vara attraktiv med låga boendekostnader. Detta styrs ytterst av nya kommande krav från myndigheter där hela samhället tvingas ställa om och kommer medföra att den som inte hänger med troligen kommer få betala dyrt i båda ändar.

Sammantaget innebär detta att även om Föreningens lån idag är låga så kommer de att öka drastiskt när det blir dags för stambyte. Om vi då samtidigt kan spara mycket energi, kan vi bibehålla en god ekonomi på sikt. Boende ska också själv kunna "tjäna" på att spara el och vatten och därför bör var och en betala för sitt eget hushålls förbrukning. Med tanke på hur lång tid projektet tar att genomföra så kommer det troligen startas innan 2030 och styrelsen har på allvar börjat titta på detta nu.

Gamla eller nya rör, tänk på att aldrig slå ut fett i avloppet. Stopp kostar både medlemmar och Föreningen mycket. Sortera dina matrester noga i bruna påsar och släng i gröna luckor och bruna kärl. **Kasta aldrig plast där**, det bidrar till att mikroplaster sprids och förstör processen att utvinna gas ur matavfallet. Gör vad du kan för att vi ska få en bra miljö att leva i, inne som ute! **Må så gott så ses vi i Brf Töjnan!**

Styrelse: Bagarbyvägen 20, Nb 191 34 Sollentuna Redaktör: Mikael Enocson (Ordf.) 070 - 730 02 61 mail: styrelsen@tojnan.se	Fastighetsskötare: Bagarbyvägen 20, Nb Expeditionen är öppen: må - on samt fr, 08:00 - 09:00, samt to, 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 (och ekonomisk förvaltning fr o m 1/1 2024):

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

Kontorstid:
Fastighet, må - fr, 08:00 - 17:00
Ekonomi, må - to, 09:00 - 11:00 (telefontid)
Tfn: 08 - 34 38 00

Ekonomisk förvaltning (t o m 31/12 2023):

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