

# BRF TÖJNAN

---



---

## Årsredovisning 2019

---

## Året 2019 här i Brf Töjnan,

har inneburit en hel del förändringar vad gäller de entreprenörer som Föreningen anlitar. Efter många år som Föreningens uppskattade trädgårdsentreprenör gick Åke Lindblad i pension 31/3. Styrelsen gjorde i egen regi en upphandling av en ny utförare (denna gång helt utan dyra konsulter) och valde Renew Service AB som placerade trädgårdsmästare Ulrika Holmer hos oss. Hon har alltsedan dess arbetat med en uppstädning bland buskar och rabatter då Föreninge har ett åldrat bestånd av växter sedan 30 år. Styrelsen valde ett fast pris för snöskottning och sandning som var lägre än de senaste årens löpande avtal med Åke Lindblad, men sen kom det ju knappt någon snö ändå... Vädret kan ingen gissa!

Efter 2½ år hade Bredablick äntligen kunnat prestera en mycket bra fastighetskötare i Erik Kowal och hela styrelsen (och många av er medlemmar vet vi) ville verkligen ha honom kvar, men styrelsen var totalt sett missnöjd med hur Bredablick skött sitt uppdrag i Föreningen då vi haft fyra förvaltare och 6 fastighetskötare under de tre år de varit här. Därför sades 3-års avtalet med Bredablick upp så snart vi kunde och Erik var lojal med dem trots erbjudande från oss och Renew. Renew hade i sitt avtalsförslag till trädgårdsförvaltning även erbjudit fastighetsförvaltning och när styrelsen funnit att företaget verkade göra vad de skulle i trädgården och hade goda referenser, var därför inte steget långt att prova dem på ett 1-årigt avtal. Sagt och gjort - från 1/10 har det gjorts mer behövt underhåll än sedan Tommy Stavbom och Sollentunahems tid. Kanske tycker någon att styrelsen vidlyftigt gör av med Föreningens pengar på att laga trappträcken, grundsocklar, belysning, vatteninträngning i källare, spruckna tegelfasader, igensatta ledningar och dagvattenbrunnar och så vidare, men jag vill bara påminna om vad som är styrelsens huvudroll - att förvalta Föreningens fastigheter på bästa sätt till alla medlemmars fromma.

Alla ni medlemmar som har konstruktiva synpunkter på saker och ting har under året skrivit och ringt till styrelsen och som ordförande är det oftast jag som öppnar mailen och svarar på dem. Detta innebär dock inte att styrelsen i sin helhet inte vet vad som händer, då vi har möten nästan varje månad och går igenom alla ärenden som ligger på bordet. Att ha en aktiv förvaltare som Daniel Ilic (Renew Service) samt en mycket professionell fastighetskötare i Joakim Klein innebär ett stort stöd för hela styrelsen, och givetvis inte minst för er medlemmar.

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



Inger Clevesjö



Bo Andersson



Zohreh Talebi



Kenneth Johannisson



Sohrab Ehsanzamir



Kjerstin Uppenber

# Årsredovisning

för

## **Brf Töjnan**

714800-2657

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Töjnan, med säte i Sollentuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

#### Föreningens stadgar

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

#### Föreningens fastigheter

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

Fastighetsbeteckning:

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

Trolldrycken 1  
Trollflöjten 1  
Trollformeln 1  
Trollstaven 1  
Trolltrumman 1

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

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

#### Lägenhetsfördelning:

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

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Brandkontoret.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift som 2019 uppgått till 1 377 kr per lägenhet. Beloppet indexeras årligen. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

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

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2020-12-31.

#### Övriga avtal

Renew Service AB	Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel
Lassila & Tikanoja Service AB	Städning
Renew Service AB	Trädgårdsentreprenad, vinterunderhåll
Brandkontoret/Anticimex	Fastighetsförsäkring, skadedjur
Jourmontör/störningsjour	Larm vid störning och akuta skador
Ownit	Bredband
Comhem	Kabel-TV

#### Ekonomisk plan

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

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

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

#### Avsättning till yttre fond

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

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-16 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Mikael Enocson Ion Dimancea Kenneth Johannisson Birgitta Dietrich Inger Clevesjö Zohreh Talebi Bo Andersson	ordförande ekonomisk sekreterare avgått december
-----------	---	--

Suppleanter	Sohrab Ehsanzamir Kjerstin Uppenberg Astrid Thun
-------------	--

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

### Revisorer

Ordinarie:	
Bengt Beergrehn Finnhammars Revisionsbyrå AB	Ingvar Norelius Föreningsvald

Suppleanter:	
Peter Olofsson Finnhammars Revisionsbyrå AB	Anders Jönsson Föreningsvald

### Valberedning

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

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

- Byte av trädgårdsentreprenör från Åke Lindblad Entreprenad AB till Renew Service AB.  
Anledning: Pension.
- Byte av teknisk förvaltare/fastighetsskötsel från Bredablick Förvaltning AB till Renew Service AB.  
Anledning: Missnöje med hur Bredablick skötte arbetet och detta var första tillfälle att säga upp avtalet.
- Energideklaration
- Radonmätning (större delen, vissa lgh kvarstår)
- Skrivning av nya parkeringskontrakt, byte VVC ledning i hus Q
- Reparation av trappräcken, pollarbelysning, sprucken asfalt och betong, allmän röjning och rensning samt nollställning av vissa trädgårdsområden, åtgärd av ventilation och värme i kommersiella lokaler.

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 622 (621) medlemmar. Under året har 39 (32) överlåtelser skett till ett genomsnittlig pris om 33 623 kr (30 799) per kvadratmeter. 15 (19) andrahandsuthyrningar har beviljats.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	22 596	21 563	21 601	21 601	21 483
Resultat efter finansiella poster	1 915	-534	1 854	-958	-1 464
Soliditet (%)	76,03	72,75	67,92	67,66	71,89
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,26	0,93	0,82	1,28	2,05
Lån/kvm bostadsyta	403	518	677	720	565
Lån/taxeringsvärde %	2,42	3,98	5,20	5,53	4,99
Årsavgift per kvm	586	574	574	574	573
Kapitalkostnad per kvm boyta	6	6	6	8	12
Elkostnad per kvm boyta	68	69	59	62	44
Värmekostnad per kvm boyta	113	115	111	129	94
Vattenkostnad per kvm boyta	40	34	33	33	29
Elförbrukning per kvm boyta	53	53	55	56	57
Värmeförbrukning per kvm boyta	134	136	139	140	136
Vattenförbrukning per kvm boyta	1	1	1	1	1

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

#### Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

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



### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 747 468	20 296 501	42 220 393	4 940 364	-533 616	<b>68 671 110</b>
Disposition av föregående års resultat:			138 000	-671 616	533 616	<b>0</b>
Årets resultat					1 914 577	<b>1 914 577</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 747 468</b>	<b>20 296 501</b>	<b>42 358 393</b>	<b>4 268 748</b>	<b>1 914 577</b>	<b>70 585 687</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 268 747
årets resultat	1 914 577
reservering till yttre fond enligt stadgar	-138 000
	<b>6 045 324</b>

disponeras så att	
extra reservering till fond för yttre underhåll	2 011 151
i ny räkning överföres	4 034 173
	<b>6 045 324</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	22 596 211	21 563 429
Övriga rörelseintäkter	3	221 140	214 769
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>22 817 351</b>	<b>21 778 198</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-17 496 325	-18 620 916
Övriga externa kostnader	5	-766 635	-814 413
Personalkostnader	6	-722 564	-715 021
Avskrivningar	7, 8	-1 715 667	-1 968 316
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-20 701 191</b>	<b>-22 118 666</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 116 160</b>	<b>-340 468</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 583	-193 148
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-201 583</b>	<b>-193 148</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 914 577</b>	<b>-533 616</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 914 577</b>	<b>-533 616</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	87 373 798	89 089 465
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>87 373 798</b>	<b>89 089 465</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>87 373 798</b>	<b>89 089 465</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		64 285	76 239
Övriga fordringar	9	2 484 605	1 943 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	551 847	948 615
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 100 737</b>	<b>2 968 586</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 365 879	2 339 209
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 365 879</b>	<b>2 339 209</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 466 617</b>	<b>5 307 794</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>92 840 415</b>	<b>94 397 259</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		22 043 969	22 043 969
Fond för yttre underhåll		42 358 393	42 220 393
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>64 402 362</b>	<b>64 264 362</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		4 268 747	4 940 363
Årets resultat		1 914 577	-533 616
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 183 324</b>	<b>4 406 747</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>70 585 686</b>	<b>68 671 109</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	14 000 000	18 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 000 000</b>	<b>18 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Inre fond		3 015 352	2 924 355
Leverantörsskulder		1 071 397	1 175 469
Skatteskulder		104 415	60 960
Övriga skulder		497 658	502 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	3 565 906	3 062 476
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 254 729</b>	<b>7 726 150</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>92 840 415</b>	<b>94 397 259</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 914 577	-533 616
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 715 667	1 968 316
Förändring skatteskuld/fordran		697 534	60 960
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>4 327 778</b>	<b>1 495 660</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		11 954	-7 902
Förändring av kortfristiga fordringar		-256 864	-422 121
Förändring av leverantörsskulder		-104 072	-1 383 455
Förändring av kortfristiga skulder		589 196	-138 966
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>4 567 991</b>	<b>-456 784</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-4 000 000	-5 500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-4 000 000</b>	<b>-5 500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>567 991</b>	<b>-5 956 784</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 627 603	9 584 387
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>4 195 594</b>	<b>3 627 603</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	20 340 984	19 944 375
Avsättning till inre fond	-270 000	-270 000
Hysesintäkter lokaler	178 326	185 052
Hysesintäkter p-plats och garage	1 400 946	1 321 568
Hysesintäkter förråd	369 685	382 434
Kabel-TV och bredband	569 478	0
Elavgifter	491	0
Laddstolpar el-bilar	6 300	0
	<b>22 596 210</b>	<b>21 563 429</b>

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

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Gemensamhetslokal	2 000	4 500
Gästlägenhet	30 090	23 700
Avgift andrahandsupplåtelse	54 955	45 809
Erhållna statliga bidrag	109 140	132 000
Övriga intäkter	24 740	8 540
Öres- och kronutjämning	215	220
	<b>221 140</b>	<b>214 769</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Trädgårdsskötsel	1 017 307	988 750
Städkostnader	807 789	760 844
Hyra av entrémattor	88 225	95 867
Snöröjning/sandning	479 951	305 175
Systematiskt brandskyddsarbete	6 879	23 938
Serviceavtal	2 119	2 051
Bevakningstjänster	55 670	52 542
Besiktningkostnader	179 876	0
Reparationer	1 065 303	1 096 108
Trädgård och utemiljö	937 764	312 875
Planerat underhåll	802 425	3 500 437
Fastighetsel	2 358 007	2 403 056
Uppvärmning	3 939 633	3 987 628
Vatten och avlopp	1 386 631	1 168 835
Avfallshantering	859 634	819 295
Försäkringskostnader	259 095	252 751
Självrisker	139 500	2 300
Kabel-tv	321 034	315 563
Bredband	581 465	184 819
Teknisk förvaltning	1 294 502	1 387 025
Förbrukningsinventarier	14 752	153 464
Förbrukningsmaterial	9 168	26 612
Fastighetsskatt	164 000	118 000
Kommunal fastighetsavgift	667 845	648 445
Övriga driftskostnader	57 750	14 535
	<b>17 496 324</b>	<b>18 620 915</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Telefoni	17 500	13 839
Hemsida	5 865	5 770
Porto	30 316	32 114
Föreningsgemensamma kostnader	68 578	70 154
Revisionsarvode	106 250	106 250
Ekonomisk förvaltning	337 751	325 250
Bankkostnader	26 400	26 700
Juridisk konsultation	107 188	180 007
Energideklaration	22 500	0
Medlems-/föreningsavgifter	13 000	12 740
Gåvor	4 937	1 794
Övriga poster	26 350	39 795
	<b>766 635</b>	<b>814 413</b>

### Not 6 Personalkostnader

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Styrelsearvode	560 133	546 822
Revisionsarvode intern revisor	15 872	15 872
Övriga löner	10 000	10 000
Sociala avgifter	136 559	142 327
	<b>722 564</b>	<b>715 021</b>



### Not 7 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	58 628 234	58 628 234
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>58 628 234</b>	<b>58 628 234</b>
Ingående avskrivningar	-23 951 821	-22 779 256
Årets avskrivningar	-1 172 565	-1 172 565
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 124 386</b>	<b>-23 951 821</b>
Redovisat värde mark	45 950 550	45 950 550
<b>Utgående värde mark</b>	<b>45 950 550</b>	<b>45 950 550</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>79 454 398</b>	<b>80 626 963</b>
Taxeringsvärden byggnader	349 200 000	292 400 000
Taxeringsvärden mark	229 200 000	159 400 000
	<b>578 400 000</b>	<b>451 800 000</b>

### Not 8 Fastighetsförbättringar

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	23 327 417	23 327 417
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 327 417</b>	<b>23 327 417</b>
Ingående avskrivningar	-14 864 915	-14 069 164
Årets avskrivningar	-543 102	-795 751
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 408 017</b>	<b>-14 864 915</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 919 400</b>	<b>8 462 502</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	0	654 079
Avräkningskonto förvaltare	1 829 715	1 288 394
Andra kortfristiga fordringar	654 890	1 259
	<b>2 484 605</b>	<b>1 943 732</b>

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

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Lindblads Entreprenader AB snöröjning	0	29 571
Anticimex AB avtal skadebesiktning	8 607	0
Bredband 2 AB	0	2 621
Securitas AB fastighetsjour	0	25 035
BRF Net hemsida	4 562	4 562
Comhem kabel-TV	81 419	80 243
Bredablick förvaltning AB teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	0	353 859
Brandkontoret AB fastighetsförsäkring	244 751	241 584
Fastum ekonomisk förvaltning	93 454	90 923
Ownit bredband	95 060	95 060
Bostadsrätterna medlemskap	13 260	13 000
Övriga förutbetalda kostnader	10 734	12 156
	<b>551 847</b>	<b>948 614</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB	0,94	rörligt	14 000 000	18 000 000
			<b>14 000 000</b>	<b>18 000 000</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	4 752	6 540
Fastighetsel	235 892	272 489
Fjärrvärme	550 387	584 674
Avfallskostnader	110 300	110 786
Vatten- och avlopp	231 665	182 687
Snöröjning	0	37 993
Reparationer och underhåll	510 779	48 682
Advokatkostnader	0	37 000
Övriga upplupna kostnader	70 469	9 777
Förutbetalda avgifter och hyror	1 851 662	1 771 848
	<b>3 565 906</b>	<b>3 062 476</b>

### Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
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

Dräneringsarbete Bagarbyvägen 6K

Dräneringsarbete i Vänortsparken samt plan för restaurering

Byte belysning i garagen

Filmning av avlopps- och dagvattenstammar

Kompletteringsisolering av rör samt brandtätning

Revidering av samtliga förråd, såväl lägenhets- som uthyrbara förråd.

Passersystem, nyckelsystem och kameraövervakning garage och sopstationer

Sollentuna den        /        2020.

Mikael Enocson  
Ordförande

Zohreh Talebi

Ion Dimancea

Inger Clevesjö

Birgitta Dietrich

Bo Andersson

Kenneth Johannisson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Bengt Beergrehn  
Auktoriserad revisor  
Finnhammars Revisionsbyrå AB

Ingvar Norelius  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Töjnan för år 2019-01-01—2019-12-31.

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 2019 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 2019-01-01—2019-12-31.

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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen eller på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 2020-05-15

Bengt Beergrehn  
Auktoriserad revisor

Ingvar Norelius  
Förtroendevald revisor

# Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**KASSAFLÖDEANALYS** 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, 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...

kan och ska man ha, inte minst som förvaltare av fastigheter. Mycket händer när husen blir gamla och installationerna börjar uppnå sin tekniska livslängd. Skärpta krav från miljö och energimyndigheter leder också till att Föreningen måste svara upp mot dessa. Ofta är det också så att det som är bra för miljön är bra för plånboken - åtminstone på sikt, och fastighetsskötsel ska vara långsiktigt. Ibland tar det lite längre tid att komma fram till bra lösningar men det är ofta värt att inte skynda för snabbt. Det gör man givetvis om vattnet rinner, såsom det har gjort på många platser i Föreningen, då vattenskadorna av en eller annan anledning kommit att drabba många av Föreningens medlemmar. Det är tråkigt och dyrt men går tyvärr aldrig att undvika helt. Dåliga installationer i lägenheterna är den vanligaste anledningen och därför vill styrelsen och förvaltningen att endast bra hantverkare ska jobba hos er medlemmar. Att en medlem tummar på kvaliteten eller är slarvig kostar de andra mycket pengar. För varje skada får Föreningen betala minst 100 000 kronor i självrisk och det är därför som vi vill att alla medlemmar som ändrar sina vatteninstallationer ska ha jobbet och hantverkarna godkända av förvaltare och styrelse. **Du äger inte din lägenhet utan rätten att bo i den!** Det är så det fungerar i en bostadsrättsförening. Vill du äga allt köper du hus!

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

Taken kommer behöva bytas, vare sig det blir en ny våning eller inte. Om vi ska göra husen rustade för framtiden kommer ventilationen behöva byggas om också. Solpaneler är bra, men husen ska vara isolerade och varma först och eldning för kråkorna är vad vi gör idag med vår energiklass E, näst sämst i klassen... Det kommer att kosta, vare sig vi vill det eller ej. Så är det bara. Ett sätt att täcka renoveringskostnaderna är att bygga ytterligare en våning, eller två, men med det följer hisskrav och hissarna måste vara i husen.

Alternativet är avgiftshöjningar. Det är du som medlem som också har ett ansvar för framtiden, som far eller mor för att barnen ska få en dräglig miljö att leva i, här i Brf Töjnan eller någon annanstans på vår jord.

**Väl mött alla trevliga medlemmar i vår Bostadsrättsförening Töjnan - hittills men även i framtiden!**

### 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](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)