

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TÖJNAN

Org.nr: 714800-2657

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Noter	16
Underskrifter	21



ORDLISTA

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, d.v.s 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 års- stämman. 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 ombildning.

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.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TÖJNAN, 714800-2657, med säte i Sollentuna Kommun, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att framja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende till nyttjande för medlemmarna utan begränsning i tid. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1972-02-03.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1974-10-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-26 hos Bolagsverket.

Marken innehades ursprungligen med tomträtt men friköptes år 2003.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna kommun.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Förvaltning och väsentliga avtal

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Avtal

Leverantör

Ekonomisk & Teknisk förvaltning	Renew Service
Kabel-TV	Tele 2
Bredband	Ownit
Städning	Lassila & Tikanoja Service AB
Avfallshantering	SEOM
Fastighetsel	SEOM
Fjärrvärme	SEOM
Jour	Renew Service AB
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	BST AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Markskötsel	Renew Service

Fastighetsdata

Föreningens innehav fördelas enligt följande:

	Antal	Total yta m ²
Bostäder	485	34 736
Lokaler	0	6 038
P-platser	229	0
P-platser (Garage)	225	0
Summa		40 774

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
39	206	222	18



Föreningens adresser:

Bagarbyvägen 10 - 56
Bagarbyvägen 6D - 6H
Bagarbyvägen 6J - 6M
Vänortsstråket 3 - 41
Vänortsstråket 1A - 1C
Vänortsstråket 43A - 43C
Vänortsstråket 45A - 45C
Vänortsstråket 47A - 47C
Vänortsstråket 49A - 49C

Föreningens fastigheter:

Byggnader

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

Mark (Parkeringsplatser)

Trolldrycken 1
Trollflöjten 1
Trollformeln 1
Trollstaven 1
Trolltrumman 1

Organisation

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Mikael Enocson
Kassör	Ion Dimancea
Ledamot	Astrid Fröberg Thun
Ledamot	Håkan Melin Berg
Ledamot	Zohreh Taleb
Ledamot	Sohrab Noah Ehsanzamir
Sekreterare	Gülser Yazar
Suppleant	Sohejl Emil Bader
Suppleant	Syamak Hakimelahi
Suppleant	Anders Erik List

Vald till

Årsstämman 2025
Årsstämman 2025
Årsstämman 2026
Årsstämman 2026
Årsstämman 2026
Årsstämman 2026
Årsstämman 2026

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lotta Fält sammankallande, och Irina Eleryd samt Mehrangiz Fakhri Moghadan

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Auktoriserad revisor	Bengt Ivar, Beergrehn Finnhammars Revisionsbyrå AB
Intern revisor	Sven Ingvar, Norelius Av föreningen vald internrevisor.
Revisorssuppleant	Katarina, Lindholm Finnhammars Revisionsbyrå AB
Revisorssuppleant	Ingrid Maria, Thun Av föreningen vald internrevisors suppleant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Senaste ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-18. 73 röstberättigade medlemmar deltog varav 2 fullmakter. 71 medlemmar var närvarande.

Överlåtelser

Under året har 28 stycken överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift 2,5 procent av gällande prisbasbelopp. Pantnoteringsavgift debiteras pantsättaren med 1 procent av gällande prisbasbelopp. Andrahandsuthyrning debiteras med 10 procent av gällande prisbasbelopp och år.

Pågående andrahandsuthyrningar

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 13 st).

Medlemmar

Medlemmarnas antal i föreningen uppgick vid årets början till 611 medlemmar. Antalet medlemmar vid årets slut var 615. 42 st medlemmar har avträtt och 46 st medlemmar har tillkommit.

Avgifter och hyror

Årsavgifter för bostadsrättslägenheterna var oförändrade under 2024.

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden, varav ett var konstituerande.

STYRELSENS ORD

Under 2024 har styrelsen arbetat aktivt för att förbättra föreningens ekonomi, fastighetens underhåll och boendemiljön för våra medlemmar.

Förändringar och förbättringar

Från och med den 1 januari 2024 har föreningen ny ekonomisk förvaltare, Renew Service AB, vilket ger oss en starkare ekonomisk struktur och bättre översikt över föreningens finanser. Samtidigt har vi bytt parkeringsentreprenör till Sverige Parkering, vilket vi hoppas kommer att leda till smidigare hantering av parkeringarna.

Vi har även tecknat ett nytt och förbättrat avtal för trädgårdsskötsel med Renew Service AB/Tingvalla Mark AB, vilket innebär att våra grönområden nu tas om hand med större omsorg och kontinuitet.

Framtidens fastighet – strategiska beslut för långsiktig hållbarhet

Under året har styrelsen diskuterat strategier för ett kommande stambyte, en av föreningens största framtida investeringar. Parallellt har vi undersökt energibesparingsåtgärder genom en potentiell återvinningsanläggning för att återanvända energi från spillvattnet i husen på Vänortsstråket. I samband med detta har vi genomfört temperaturmätningar och samtidigt åtgärdat fastrostade brunnsock i garagen.

Förebyggande underhåll och trygghet

För att minska risken för framtida skador har vi utfört förebyggande arbete med takavvattning, särskilt i de områden där tidigare problem har uppstått på grund av brister i rördragningarna på husens vindar. Detta arbete har även genomgått en noggrann besiktning. Vi har också gjort en översyn och kontroll av samtliga skyddsrum på Bagarbyvägen och kompletterat viss materiel för att säkerställa att de är i gott skick och redo att användas vid behov.

Framåt tillsammans

Styrelsens ambition är att fortsätta utveckla föreningen och skapa en trygg, välskött och hållbar boendemiljö för våra medlemmar.

Vi tackar alla som bidragit till föreningens arbete under året och ser fram emot att tillsammans ta nästa steg mot en ännu bättre Brf Töjnan!

Styrelsen för Brf Töjnan

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en aktiv underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt och som revideras årligen för att säkerställa fastighetens hållbarhet tekniskt.

Under året har följande större underhåll genomförts eller påbörjats i föreningen:

År Åtgärd

- 2024 Förberedelser och leverans av ny undercentral som ska ersätta UC 2 & 3, V21 & 33
- 2024 Takavvattning på vindarna
- 2024 Takfläktar 14 st

Historiskt genomfört underhåll

År Åtgärd

- 2023 Byte VVC hus P (V11-15)
- 2022 Installation av passerssystem
- 2022 Installation vattenlarm samt fuktmätningar av våtutrymmen
- 2020 Dränering husgrunder runt Vänortsparken
- 2020 Byte till LED-belysning i garage 1 & 2
- 2020 Inköp nytt låssystem till hela Föreningen
- 2019 Åtgärder i den yttre miljön, nollställning markområden, rep asfalt, pollare etc
- 2019 Energideklaration
- 2019 OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
- 2018 Nya informationstavlor i trapphusen
- 2018 Byggnad av nytt eget fibernät och införande av kollektivt bredband
- 2017 Expansionskärl med pumpar och styrelektronik i UC 1-3 har bytts
- 2017 Ozongeneratorer har monterats i soprummen Z6 & 7
- 2016 Färdigställande av fönster och dörrar på samtliga balkonger
- 2015 Färdigställande av 10 nya lägenheter i sutterängvåning hus P & T
- 2011-2014 Byte samtliga fönster
- 2012 Ny asfalt på gårdarna på Vänortsstråket

Framtida utveckling

Allmänt

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheterna, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett positivt resultat om 3 927 tkr.

För 2025 höjs avgifterna med 5%.

Framtida planerade underhåll

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar.

Det är planen utifrån de förutsättningar som finns inom ramen av underhållsplanen - med förbehållet att prioritetsordningar kan komma att ändras p g a oförutsedda faktorer.

År	Åtgärd
2025	Energieffektivisering - utredning påbörjas
2030	Stambyte

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	24 688	24 520	23 265	22 835	22 862
Årets resultat	210	2 154	- 447	- 155	- 2 645
Fastighetslån / kvm totalyta	441	503	503	343	343
Fastighetslån / kvm upplåten med bostadsrätt	518	590	590	403	403
Räntekostnad / kvm bostadsyta	24	25	13	4	4
Amortering / kvm bostadsyta	72	47	0	0	0
Snittränta, %	4.3	4.3	2.6	1.1	1.1
Räntekänslighet	0.8	0.9	1.0	0.7	0.7
Soliditet, %	78	71	69	73	75
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	633	633	597	586	586
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	88	89	89	89
Energikostnad / kvm	229	255	326	251	185
Sparande / kvm	99	109	38	51	59

NYCKELTALSDEFINITIONER

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktsjusteringar.

Årets resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Fastighetslån (Totalyta)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsarean (TOA).

Räntekostnad (Bostadsyta)

Nyckeltalet visar i kr per kvadratmeteryta bostadsrätt räntekostnad för föreningens lån. Här går det att avläsa räntesatsernas påverkan på räntekostnaderna.

Räntekänslighet (Bostadsyta)

Indikerar med hur många procent intäkterna bör justeras med (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 %.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen. Är siffran närmare 100 äger föreningen en stor del av fastigheten själv. Är den bara 10 är 90 procent lån vilket innebär att avgifterna antagligen går upp om räntorna höjs. Allt över 50 är bra.

Årsavgift procentuell andel av intäkter (BRF-yta)

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna visar hur stor del av föreningens totala intäkter som består av årsavgifter.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt (BRF-yta)

Årsavgifterna divideras med ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen. Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt beräknas enligt följande. Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning (IMD) / yta upplåten med bostadsrätt

Sparande (Totalyta)

Nyckeltalet sparande indikerar i kr vad som blivit över för kommande framtida underhåll under verksamhetsåret.

Energikostnad kr/kvm (Totalyta)

Nyckeltalet energikostnad per kvm inkluderar kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 747 468	20 296 501	42 059 626	3 249 745	2 153 632
Disposition enligt föreningsstämma			2 138 000		-2 153 632
Balanseras i ny räkning					
Årets resultat					209 548
Vid årets slut	1 747 468	20 296 501	44 197 626	3 249 745	209 548

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 249 745
Årets resultat före fondförändring	209 548
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 138 000
Anspråktagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	3 321 293

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	3 321 293
Totalt	3 321 293

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	24 687 890	24 519 601
Avsättning till Inre Fond	3	-270 000	-270 000
Övriga rörelseintäkter	4	478 284	1 261 966

Summa rörelseintäkter

24 896 174

25 511 567

RÖRELSEKOSTNADER

Driftskostnader	5	-17 546 836	-16 617 771
Planerat underhåll	6	-1 876 940	-1 225 565
Övriga externa kostnader	7	-830 485	-1 026 464
Fastighetsskatt		-884 089	-936 665
Styrelsearvoden	8	-759 616	-720 200
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 949 822	-1 949 822

Summa rörelsekostnader

-23 847 788

-22 476 487

RÖRELSERESULTAT

1 048 386

3 035 080

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		6 452	3 911
Räntekostnader	10	-845 290	-885 359

Summa finansiella poster

-838 838

-881 448

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

209 548

2 153 632

ÅRETS RESULTAT

209 548

2 153 632

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	11	43 402 061	45 351 883
Mark		45 950 550	45 950 550
Inventarier, maskiner och installationer	12	0	0
Pågående nyanläggningar	13	0	173 381
Summa materiella anläggningstillgångar		89 352 611	91 475 814
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		89 352 611	91 475 814
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		278 755	32 728
Övriga fordringar		3 043	3 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	535 673	541 382
Avräkningskonto förvaltare		0	148 139
Summa kortfristiga fordringar		817 471	725 786
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	6 236 173	5 636 798
Summa kassa och bank		6 236 173	5 636 798
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 053 644	6 362 584
SUMMA TILLGÅNGAR		96 406 255	97 838 398

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 747 468	1 747 468
Upplåtelseavgifter		20 296 501	20 296 501
Underhållsfond		44 197 626	42 059 626
Summa bundet eget kapital		66 241 595	64 103 595
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 249 745	3 234 112
Årets resultat		209 548	2 153 632
Summa fritt eget kapital		3 459 293	5 387 744
SUMMA EGET KAPITAL		69 700 888	69 491 339
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder	16, 17	18 000 000	20 500 000
Inre Reparationsfond		3 551 776	3 493 555
Leverantörsskulder		1 037 909	1 115 976
Skatteskulder		87 693	72 461
Övriga skulder		231 715	378 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 796 274	2 786 916
Summa kortfristiga skulder		26 705 367	28 347 059
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		26 705 367	28 347 059
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 406 255	97 838 398

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 048 386	3 035 080
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 949 822	1 949 822
Summa	2 998 208	4 984 902
Erhållen ränta	6 452	3 911
Erlagd ränta	-845 290	-885 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 159 370	4 103 454
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-239 824	113 173
Förändring av rörelseskulder	885 397	-1 402 264
Förändring skatteskuld/fordran	15 232	33 950
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 820 175	2 848 313
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Pågående ombyggnationer	173 381	-145 658
Kassaflöde från investeringsverksamheten	173 381	-145 658
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 500 000	0
Årets kassaflöde	493 556	2 702 655
Likvida medel vid årets början	5 784 936	3 082 281
Likvida medel vid årets slut	6 236 172	5 784 936

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

K3 2012:1 samt (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimivisättning regleras i stadgarna.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella 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.

Komponentindelning

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 av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 tkr. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 630 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	20-100 år
Markanläggningar	5-10 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-10 år

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	21 993 121	21 993 275
Hyror lokaler	233 988	219 777
Hysesintäkter förråd	395 619	301 575
Hysesintäkter garage	1 082 118	1 006 164
Hysesintäkter p-platser	409 450	427 960
Bredband	573 594	570 850
Totalt nettoomsättning	24 687 890	24 519 601

Not 3. Avsättning till Inre Fond

	2024	2023
Inre reparationsfond medlemmar	-270 000	-270 000
Totalt avsättning till inre fond	-270 000	-270 000

Föreningen har en årlig avsättning till den inre reparationsfonden på minst 0,3% av produktionskostnaden. Produktionskostnaden enligt den ekonomiska planen är 46 000 00 kr, vilket genererar en årlig avsättning om 138 000 kr/år (minst), den årliga avsättningen enligt beslut är 270 000 kr/år.

Not 4. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 536	0
Kravavgifter	32 522	0
Erhållna bidrag - Elstöd	0	896 474
Överlåtelseavgifter	45 720	0
Pantförskrivningsavgift	18 336	0
Parkeringsbolag intäkt	274 191	280 308
Övriga intäkter	102 979	85 184
Totalt övriga rörelseintäkter	478 284	1 261 966

Not 5. Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning	4 751 295	4 393 017
Vatten och avlopp	2 035 591	1 553 209
Sophämtning	1 226 287	1 071 609
Service ventilation	18 901	0
Fastighetsstäd	898 761	863 668
Matthyra	87 370	83 305
Trädgårdsskötsel	1 556 971	1 418 697
Bredband/kabel-TV	973 449	941 748
Fastighetsförsäkring	313 381	325 832
Övriga driftkostnader	130 601	43 832
Reparationer	1 845 189	2 401 206
Reparation markytor	9 308	0
Reparation vattenskada	435 211	0
Fastighetsel	2 569 602	3 003 989
Övrig funktionell anläggningsservice	102 340	41 895
Brandskydd	46 228	58 419
Snöröjning/sandning	546 351	417 345
Totalt driftskostnader	17 546 836	16 617 771

Not 6. Planerat underhåll

	2024	2023
Underhåll gemensamma utrymmen	80 441	0
Underhåll installationer	239 228	0
Underhåll byggnad	0	1 225 565
Underhåll garage och p-platser	1 557 271	0
Totalt planerat underhåll	1 876 940	1 225 565

Not 7. Övriga externa kostnader

	2024	2023
Övriga omkostnader	4 567	0
Medlems- och föreningsavgifter	14 860	13 860
Ekonomisk och teknisk förvaltning	430 534	755 629
Revisionsarvode	93 750	93 750
Tele och post	58 111	57 757
Advokat- och rättegångskostnader	0	56 250
Bankkostnader	13 034	14 770
Övriga administrativa kostnader	121 023	4 244
Föreningsomkostnader	94 606	30 204
Totalt övriga externa kostnader	830 485	1 026 464

Not 8. Styrelsearvoden

	2024	2023
Arvode styrelse och valberedning	592 680	556 155
Sociala kostnader	162 736	148 173
Arvode intern revisor	4 200	15 872
Totalt styrelsearvoden	759 616	720 200

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2024	2023
Inventarier, maskiner och installationer	0	0
Avskrivning byggnader och markanläggningar	1 949 822	1 949 822
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	1 949 822	1 949 822

Not 10. Räntekostnader

	2024	2023
Räntekostnader långfristiga skulder	831 902	882 277
Övriga finansiella kostnader	13 388	3 082
Totalt räntekostnader	845 290	885 359

Not 11. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	79 879 370	79 879 370
Utgående anskaffningsvärden	79 879 370	79 879 370
Ingående avskrivningar		
Ingående avskrivningar standardförbättringar	- 34 527 487	- 32 577 665
Årets avskrivningar	- 1 949 822	- 1 949 822
Utgående avskrivningar	-36 477 309	-34 527 487
Utgående redovisat värde	43 402 061	45 351 883
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	456 000 000	456 000 000
Taxeringsvärde mark	245 600 000	245 600 000
	701 600 000	701 600 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	446 000 000	446 000 000
Lokaler	10 000 000	10 000 000
	456 000 000	456 000 000
Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	173 902	173 902
Utgående anskaffningsvärden	173 902	173 902
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 173 902	- 173 902
Utgående avskrivningar	- 173 902	- 173 902
Utgående redovisat värde	0	0
Not 13. Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	173 381	173 381
Omklassificering till Planerat Underhåll	-173 381	0
Utgående anskaffningsvärden	0	173 381
Utgående redovisat värde	0	173 381
Not 14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald Fastighetsförsäkring	326 322	313 381
Förutbetald Kabel TV	100 432	58 498
Förutbetald Bredband	95 060	95 060
Förutbetald Bostadsrätterna	13 860	13 860
Förutbetald Övrigt	0	60 583
Summa	535 674	541 382
Not 15. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank Transaktionskonto	5 183 250	1 520 247
SEB Sparkonto	1 052 922	3 968 411
Klientmedelskonto hos tidigare förvaltning	0	148 139
Summa	6 236 172	5 636 797

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB 40381996	2025-09-28	3,17 %	14 000 000	14 000 000
SEB 46984374	2025-07-28	3,15 %	4 000 000	6 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			18 000 000	20 500 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-18 000 000	-20 500 000
			0	0

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 18 000 000 kr

Not 17. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	31 546 700	31 546 700
Summa:	31 546 700	31 546 700

Not 18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	2 197 225	1 572 538
Upplupen Ränta	17 452	23 959
Upplupen Fastighetsel	297 812	356 445
Upplupen Fjärrvärme	677 919	684 136
Upplupen Avfallshantering	103 159	58 419
Upplupen Vatten och Avlopp	168 425	91 417
Upplupen Underhåll och Reparation	136 622	0
Upplupen Vinterunderhåll	5 300	0
Upplupen Övrigt	117 359	0
Upplupen Revisionsarvode	75 000	0
Summa	3 796 273	2 786 914

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och fram till datum för underskrift av årsredovisningen

Finns inga händelser av väsentlig karaktär att noteras.

Underskrifter

Sollentuna Kommun enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Mikael Enocson
Ordförande

Ion Dimancea
Kassör

Astrid Fröberg Thun
Ledamot

Håkan Melin Berg
Ledamot

Zohreh Taleb
Ledamot

Sohrab Noah Ehsanzamir
Ledamot

Gülser Yazar
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Finnhammars Revisionsbyrå AB
Bengt Ivar, Beergrehn
Auktoriserad revisor

Av föreningen vald internrevisor.
Sven Ingvar, Norelius
Intern revisor

Följande handlingar har undertecknats den 28 april 2025



År 2024 Brf Töjnan.pdf

(548936 byte)

SHA-512: 1eecedca781d6ce241abf1ccfce39e49457e6
48de8efc650907465753c40517df6b753b105df9213472
a08e86087ac75264d8ddf5a16c37650e8a5e320bfb2e8

Underskrifter

2025-04-25 15:09:21 (CET)



Mikael Enocson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-25 15:38:24 (CET)



Ion Dimancea

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-25 17:03:34 (CET)



Bezan Astrid Birgitta Fröberg Thun

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-25 17:56:49 (CET)



Sohrab Noah Ehsanzamir

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-25 19:15:30 (CET)



Gülseven Yazar

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-26 12:25:03 (CET)



Håkan Melin Berg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-26 17:30:29 (CET)



Zohreh Talebi

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-26 19:43:29 (CET)



Ingvar Norelius

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-28 17:41:51 (CET)

**Bengt Ivar Beergrehn**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently

**Årsredovisning 2024**

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

2aceb16fadedaa53fe0c5dbd2e89ffc91a6994c27afc67ec4b07d3e5a20e24adb6d1dd5a361f660525c4392e57590f1af37f2691a0f66f7ccbc1cee636e54094

**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Denna sida ska vara blank

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 2024-01-01—2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Intern 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 2024-01-01—2024-12-31.

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

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

Ingvar Norelius
Intern revisor

Följande handlingar har undertecknats den 28 april 2025



Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen
Töjnan 2024.pdf

(96214 byte)
SHA-512: 64dfc67c7172f4bf9b1a8ded2a64aaa48d58
0ff16734c8930cc8e4b6fc823b979372b9ffa6a7f41325
9eaa1492a1fc7d6438f690cb3ea1a41dad5031e879454

Underskrifter

2025-04-28 14:05:41 (CET)



Ingvar Norelius, Brf Töjnan - Internrevisor

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-28 17:43:38 (CET)



Bengt Ivar Beergrehn, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
e922042100996f57a6101ab2bd620b893ddffd1719400f5671ef3d2e1366c0a8d71c12d5fc32cdc8c4abbf1fc7f1b4133b24a9e7b5d0ecbc7c067da8f66ee46



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Denna sida ska vara blank