

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tackjärnet, Stockholm, avger härmed årsredovisning för verksamheten under 2018.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till **ändamål** att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta nyttjanderätten av bostäder åt medlemmarna för permanent boende utan tidsbegränsning. Upplåtelse får endast ske till fysisk person. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen, vilket innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Föreningen **registrerades** 1982. Den ekonomiska planen fastställdes 1988. Bostadshuset förvärvades 1989 då de var inflyttningsklara. Värdeåret, som används för fastighetstaxering mm, är också 1989. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017.

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten **Rostugnen 5** på Tackjärnsvägen 11 och 13, 168 68 Bromma. Tomtytan är 2.933 kvm. På fastigheten finns två bostadshus i åtta våningar, inklusive en respektive två souterrängvåningar, med 64 lägenheter som samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Total bostadsyta uppgår till 4.835 kvm. Byggnadsytan uppgår till 6.660 kvm. Bostadsrätterna har följande fördelning:

Antal rum	Antal lägenheter
2 rum och kök	29
3 rum och kök	11
4 rum och kök	22
5 rum och kök	2
<b>Totalt</b>	<b>64</b>

Föreningens **bostadsrätter** ägs vardera av en, två eller tre personer som är medlemmar i föreningen. Styrelsen beslutar om medlemskap i samband med förvärv av bostadsrätt. Under året har en (fyra) bostadsrätt överlåts vilket motsvarar 1,6% (6%) av antalet bostadsrätter. Genomsnittligt vägt försäljningspris uppgick till 40.667 kronor per kvm (60.938) att även jämföra med lägsta och högsta pris som under 2017 uppgick till 52.344 respektive 66.667 kronor per kvm.

Vid årets utgång fanns ingen (ingen) **andrahandsuthyrning**. Under året har två bostadsrätter varit helt obebodda på grund av annat boende.

För fastigheten finns en **underhållsplan** som styrelsen uppdaterar årligen. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde på byggnader. För närvarande finns, under överskådlig tid, inga underhållsåtgärder planlagda som behöver täckas av fonderade medel. Egenkontroll och systematiskt brandskyddsarbete och arbete med övrig säkerhet utförs och dokumenteras löpande.

Väsentliga **underhållsåtgärder** under de senaste 10 åren:

- 2018: Byte hissmaskin i hus 13. Byte i hus 11 planeras under 2019.
- 2017: Byte kodlåsdosor och låskistor/elslutbleck i ytterportar. Nya innertak entréer. Nya brandvarnare till medlemmarnas lägenheter.
- 2016: Ventilationsaggregaten (fläktar, styrsystem m.m.) bytta samordnat genom samfällighetsföreningen. Väggar och golv i entréer och våningsplan har målats respektive slipats/polerats. Nya seriekopplade brandvarnare till gemensamma utrymmen.
- 2015: Yttertaken renoveras. Tilläggsisolering av vindsbjälklag. Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK).
- 2014: Dilatationsfogar i fasaderna fogas om.
- 2013: Sopnedkast och soprum stängs (sophantering övertas av samfälligheten). Soprummen blir extra förråd och extra cykelrum. Identiska vattenskador efter takläkage efter byggfel åtgärdas i en lägenhet i vardera huset.
- 2012: Frånluftsfläkt i nr 11 bytt efter haveri. Nya hisstelefoner via internet installerade.
- 2010: Nya regler- och styrsystem till ventilationen i båda husen.



### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets resultat uppgick till -493.412 kronor (110.223). De två viktigaste förklaringarna till det sämre resultatet är ökade **samfällighetskostnader** med 332.422 kronor och ökade **hisskostnader** med 350.777 kronor.

**Samfälligheten** ersatte under 2018 de två äldsta värmepumparna med en ny (den kostade 493.750 kronor varav Tackjärnets andel var 196.512 kronor) och hade ökad elkostnad med 333.421 kronor huvudsakligen beroende av högre elpriser (Tackjärnets andel av den ökade elkostnaden var 132.702 kronor).

Under året byttes den 30 år gamla **hissmaskinen** i 13 för 253.750 kronor och föreningens alla 16 hissdörrarnas styrningar renoverades för 54.258 kronor.

**Nettoomsättningen** (årsavgifterna) har varit oförändrade sedan 2015. Avgifterna har i genomsnitt uppgått till 517 kronor per kvm lägenhetsyta och år. Avgifterna lämnas oförändrade 2019. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande utgifter för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll enligt underhållsplanen.

**Övriga rörelseintäkter** fördelas enligt not 2 och består av hyra parkeringsplatser, hyra för extra lägenhetsförråd, pantsättningsavgifter, överlåtelseavgifter och avgifter för andrahandsuthyrning. Pantsättningsavgift och överlåtelseavgift uppgår enligt stadgarna till högst 2% respektive 3% av gällande prisbasbelopp. Avgifterna uppgick per 2018-12-31 till 910 kronor per pantsättning respektive 1.365 kronor per överlåtelse. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren. Avgifter för andrahandsuthyrning uppgår enligt stadgarna till högst 10% av gällande prisbasbelopp och uttas med 379 kronor/månad eller 4.550 kronor/år. Påminnelseavgift uttas med 60 kronor/påminnelse.

**Övriga externa kostnader** fördelas enligt not 3.

De flesta **driftskostnader**, förutom samfällighetskostnader, har endast ändrats marginellt jämfört med 2017. **Samfällighetskostnaderna** under året uppgick till 1.219.694 kronor (887.272). Kostnadsökningen under året redogörs för under avsnittet om Tackjärnsvägens Samfällighetsförening.

**Underhåll och reparationskostnader** uppgick till 690.159 kronor (460.845) där hela kostnadsökningen ligger på hissarna.

**Hisskostnader** uppgick till 433.796 kronor där ny hissmaskin i 13 kostade 253.750 kronor och renovering av alla hissdörrstyrningar uppgick till 54.258 kronor. Omfattande reparation av trasiga styrgejdor och byte av korgullar i 11:an kostade 48.316 kronor. Därutöver har hissarna haft totalt 11 stopp med utryckningar och reparationer.

Läckage via ett balkongbjälklag högst upp i nr 13 orsakade under 2017 **vatteninträngning** i en lägenhet under. Omfattande undersökningar för att utröna hur vattnet tagit sig in och åtgärder för att förhindra upprepning kostade under 2017 48.638 kronor. Åtgärder att utföra under 2018 bedömdes då kosta ytterligare 140.000 kronor vilket också kostnadsfördes 2017 (åtgärder på balkongbjälklaget för att förhindra fuktinträngning och återställning av skadad isolering och innerväggar samt åtgärdande av **bristande isolering** i annan yttervägg efter reparationen av de omfattande vattenskadorna 2013). Under 2018 utfördes reparationerna av balkong/fasad/tak och lägenhet varvid de vid bokslutet 2017 beräknade kostnaderna överskreds med 99.077 kronor vilket belastat 2018. Sammantaget kostade reparationerna under 2017 och 2018 287.715 kronor.

**Avloppsrensning** har gjorts i föreningens alla avloppsstammar och lägenheter för 60.000 kronor. I flera lägenheter har därefter rensning gjorts efter lokala stopp i badrum som berott på gammalt bruk/spackel som lossnat i samband med den ursprungliga rensningen. Sammantaget kostade dessa spolningar 27.934 kronor. I entréer och våningsplan har den årliga **golvpoleringen** utförts för 16.625 kronor.

**Tomträttsavgälden** uppgår till 332.500 kronor/år till och med 2027. Uppsägning får ske tidigast 2048.

**Fastighetsavgiften** uppgick under 2018 till 1.337 kronor per bostadslägenhet eller totalt 85.568 kronor.

Styrelsens strategi har fortsatt varit att **räntan på fastighetslånen** ska vara rörlig. Räntan på lånen baseras på 3 månaders Stibor med ett fast påslag på 0,80% men lägst påslaget. Den effektiva rörliga räntan har under året varit i genomsnitt 0,81% (0,82%). Den vägda räntesatsen på lånen vid årets utgång uppgick till 0,80% (0,80%).

Föreningens **likvida medel** vid årsskiftet 1.190.206 kronor (1.333.283) motsvarar 5,7 månaders (6,4) årsavgift. Årets **förändring av kassan** uppgick till -143.077 kronor (-177.956).

Utgående behållning i föreningens **underhållsfond** 3.783.432 kronor (3.645.432) utgör 568 kronor per kvm byggnadsyta (547). Avsättning enligt stadgarna beslutad av föreningsstämman uppgick till 138.000 (0,3% av byggnadernas taxeringsvärde).



Föreningens lån ligger i sin helhet hos Stadshypotek. Skuldbeloppet vid årsskiftet uppgick till 6.000.000 kronor (6.000.000). Styrelsen bedömer att föreningens skulder är låga och låneutrymmet betydande. Om styrelsen bedömer att likviditeten är större än föreningens behov under kommande år så ska amortering göras.

Som säkerhet för föreningens lån har pantförskrivits pantbrev på sammanlagt 33.938.000 kronor (33.938.000). Pantbrev på 14.060.000 kronor är obelånat.

Taxeringsvärdet på föreningens fastighet under året har varit 77.000.000 kronor (77.000.000) varav byggnad 46.000.000 kronor (46.000.000) och mark 31.000.000 kronor (31.000.000). Preliminärt taxeringsvärde från 2019 har av Skatteverket beräknats till 95.000.000 kronor varav byggnad 51.000.000 kronor och mark 44.000.000 kronor.

#### MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets slut 97 (97) medlemmar. Under året har 2 medlemmar tillkommit och 2 medlemmar flyttat.

Ordinarie föreningsstämma 2018 hölls den 10 april. I stämman var 24 (20) bostadsrätter representerade genom 28 (24) medlemmar. 2019 års ordinarie föreningsstämma äger rum den 9 april. Stämman beslutar bland annat om styrelsens sammansättning.

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en årsbudget och en långtidsplan på ytterligare tre år som ligger till grund för dessa beräkningar. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs.

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst fem och högst nio ledamöter. Ledamöternas valperiod är två år. Ordförande väljs för ett år i taget.

Roll	Namn	Hus	Lägenhetsnummer	Vald till	Ledamot sedan
Ordförande och kassör	Carlos Olsén	11	55	2019	Ordf. från 1995
Vice ordförande	Lars Wivemar	11	40	2019	1999
Sekreterare	Karin Brinkefeldt	11	62	2019	2009
Ledamot	Mattias Henningsson	13	15	2019	2007
Ledamot	Monica Mattsson	13	5	2020	2018
Ledamot	Daniel Sahlén	11	37	2020	2018
Ledamot	Martin Zillén	13	24	2020	2014

Under verksamhetsåret har 6 (7) protokollförda styrelsesammanträden hållits. Ledamöterna har i genomsnitt varit närvarande på 5,0 möten.

Styrelsen beslutar och fastställer årligen, på det konstituerande styrelsesammanträdet, sin arbetsplan och en skriftlig arbetsordning. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsens och ledamöternas ansvar, ärenden som ska tas upp på styrelsemöten, förvaltningen av föreningens medel, bokföring och rapportering för att löpande följa föreningens ekonomiska ställning. Arbetsordningen innehåller också föreningens policies för information, miljö och brandskydd.

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

Enligt beslut på den ordinarie föreningsstämman ska sammanlagt arvode till styrelsen utgå med ett prisbasbelopp, 45.500 kronor (40.300), varav till ordföranden 15.500 kronor (14.200) och till övriga styrelseledamöter sammantaget med 30.000 kronor (26.100) för tiden till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Vid det konstituerande styrelsemötet fastställdes att arvodet till övriga styrelseledamöter fördelas lika och att frånvaro vid styrelsemöte ger avdrag med 500 kronor/möte som fördelas på de som deltar, förutom ordföranden.

Arvodet till föreningens revisor fastställdes till 2.500 kronor (2.500) och till valberedningen ett sammanlagt arvode på 2.000 kronor (2.000). Under året utbetald del av styrelsens, revisors och valberedningens arvode uppgick till 48.703 kronor (44.681).

Kostnaden för styrelsens årliga arbetsmiddag, inklusive taxi, uppgick till 4.758 kronor för 7 personer (under 2017 5.316 kronor för 7 personer).



Av den ordinarie föreningsstämman 2018 valda revisorer:

Ordinarie revisorer	Hus	Lghnr	Revisorssuppleanter	Hus	Lghnr
Göran Larsson, medlem i föreningen	11	42	Charlotta Oja, medlem i föreningen	13	14
Stefan Mattsson, auktoriserad revisor	-	-	Peter Åström, auktoriserad revisor	-	-

Av den ordinarie föreningsstämman 2018 valda ledamöter i valberedningen:

Roll	Namn	Hus	Lägenhetsnummer
Sammanställande	Kikki Fredman	13	25
Ledamot	Domenico De Giuseppe	11	58
Ledamot	Carlos Olsén	11	55

Valberedningen har i en enkät föregående år frågat föreningens medlemmar om intresse att medverka i styrelsearbete. De som angett att de var intresserade finns nu i valberedningens lista på de som i framtiden kan tänka sig att ingå i styrelsen.

Lista med sammansättning av styrelse, revisorer och valberedning samt kontaktuppgifter med lägenhetsnummer, adress, telefonnummer och e-postadress hittas i föreningens hemsida och är uppsatt på anslagstavlor i respektive entré. Därutöver finns uppgifter för felanmälan i fastighet, hissar, kabelTV, bredband mm.

AdEx Fastighetsutveckling AB har biträtt styrelsen med den tekniska förvaltningen och ABJ Boförvaltning AB med den ekonomiska förvaltningen. Hissarna sköts av Hissgruppen, ventilationen av Raukas Ventilation, tvättstugorna av Söderkyl, VA/stampolningar av GR Avloppsrensning, golven av Svensk Stenteknik, brandsläckare av Kidde, rökgasluckor av Adex, entrémattor av Initial och lås av Corells Lås.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser, och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Föreningen är försäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring (försäkringsgivare Söderberg & Partners) och innefattar bland annat brand, inbrott, vatten, avbrott, ansvar, styrelseansvar, rättsskydd, förmögenhetsbrott, olycksfall och sanering mot skadedjur. Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringen inkluderar gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter (individuella bostadsrättstillägg behövs därför inte).

Städning i entréer, våningsplan och trappor har utförts av extern firma i januari och därefter av en av föreningens medlemmar. Trädgårdsskötsel och snöröjning vid husen har utförts av medlemmarna. Likaså har medlemmarna under vår- och höststädning deltagit i städning av allmänna utrymmen inomhus, arbetat utomhus med underhåll av föreningens tomtmark samt de delar av samfälligheten som är föreningens ansvar: avfallsanläggning med markbehållare och sophus och del av parkeringen. Efter arbetspasset har föreningen bjudit på mat. I advent har föreningen i samband med påklädning av julgranen i entrén bjudit på glögg och pepparkakor.

Ordinarie nyhetsbrev om föreningen har sänts ut via e-post och satts upp på anslagstavlor vid fem tillfällen under året (de som inte särskilt bett om information via e-post får utdelning i brevinkastet). Därutöver har specifik information meddelats vid flera tillfällen. Distribution av nyhetsbrev och avisering av avgifter görs till 95% via e-post eller e-faktura. Föreningens hemsida nås på <http://tackjarnet.bostadsratterna.se> och innehåller aktuell information i nyhetsbrev, om styrelse, stämma, årsredovisning, stadgar mm.

Kapitaltillskott sedan föreningen bildades		
År	Typ	Kronor
1993	Amortering	10.111
1994	Amortering	8.264
1995	Amortering	12.012
1996	Amortering	74.453
1997	Amortering	97.438
1998	Amortering	105.797
1999	Kapitaltillskott	31.800.991
2000	Amortering	1.734.021
2001	Amortering	2.951.335
2002	Amortering	1.605.063
2005	Amortering	598.515
2007	Amortering	4.000.000
2011	Amortering	1.000.000
2017	Amortering	1.000.000
<b>Totalt</b>	<b>Summa kapitaltillskott</b>	<b>44.998.000</b>

Vid försäljning av bostadsrätten kan medlemmen vid reavinstberäkningen skattemässigt tillgodoräkna sig sin andel av kapitaltillskotten under innehavstiden. Vid försäljning av bostadsrätten lämnas kontrolluppgift med inköpspris, försäljningspris, innehavstid och kapitaltillskott (föreningens amortering av låneskulder anses skattemässigt vara kapitaltillskott).



Tackjärnvägens Samfällighetsförening förvaltar de gemensamma anläggningarna för medlemmarna Bostadsrättsföreningen Rostugnen, Bostadsrättsföreningen Udden 1 och Bostadsrättsföreningen Tackjärnet. Anläggningarna inkluderar värmeanläggning, ventilationsaggregaten i samtliga sex hus, elcentral med elmätare, vattenmätare, parkeringsanläggning med 136 parkeringsplatser (varav 4 betalplatser för gäster), bredbandsanläggning (gruppabonnemang med överföringshastighet till varje hushåll 500-1.000/500-1.000 Mbit/s), kabel-TV-anläggning (gruppabonnemang med digitalt grundutbud), kvarterslokal inklusive bastu, avfallsanläggning med markbehållare och sophus, grovtvättstuga, lekplats, lusthus mm. Medlemsföreningarnas fastighetsel och vattenförbrukning ingår i samfällighetens kostnader. Samfälligheten verkar för en långsiktigt hållbar miljöpolicy genom bl.a. kvantitativa mål för energiförbrukning, källsortering och användande av miljövänliga alternativ vid städning mm. Den fastighetsnära källsorteringen inkluderar förutom hushållsavfall och matavfall även förpackningar, elavfall, tidningar, flaskor och grovsopor. Energiförbrukningen i samfälligheten uppgick under 2018 till 57 kWh/kvm per kvm uppvärmd yta (53) inkluderande uppvärmning, varmvatten, fastighetsel i samtliga sex hus samt utomhusbelysning inklusive parkeringen.

Medlemmarna debiteras kostnader för anläggningarna efter andel bostadsarea:

Förening	Bostadsarea kvm	Andel %
Bostadsrättsföreningen Rostugnen	3.781	31,1%
Bostadsrättsföreningen Udden 1	3.532	29,1%
Bostadsrättsföreningen Tackjärnet	4.835	39,8%
<b>Totalt</b>	<b>12.148</b>	<b>100,0%</b>

Samfällighetsföreningens intäkter från medlemsföreningarna har under året uppgått till 3.064.557 kronor (2.229.324). Slutreglering av samfällighetens intäkter sker vid årets slut så att redovisat resultat ska bli noll varje år. Eftersom samfälligheten inte redovisar resultat ska medlemsföreningarna inte beskattas för detta.

Samfällighetens driftkostnader under 2018, 2.386.430 kronor (2.013.901), var 372.529 kronor högre än 2017. Ökningen förklaras av ökning av elkostnaden (333.421 kronor varav ¼ på grund av högre elpris), nytt kabel-TV-avtal med digital anslutning från 1 augusti (35.933 kronor) och högre vattenförbrukning (29.417 kronor).

Samfällighetens underhållskostnader under 2018 uppgick till 676.338 kronor (209.578). Den största posten 2018 avsåg ny värmepump i värmecentralen som ersättare för de två äldsta värmepumparna, 493.750 kronor.

Samfällighetens väsentliga underhållsåtgärder under de senaste 10 åren:

- 2018: De två äldsta värmepumparna ersatt av en ny. Konvertering till LED-belysning på parkeringen.
- 2016: Ventilationsaggregaten (fläktar, styrsystem m.m.) i alla hus bytta.
- 2015: Ny tvättmaskin i grovtvättstugan
- 2014: Två av de gamla värmepumparna från 2001 bytta. Styr dator bytt.
- 2012: Markbehållare för hantering av matavfall, hushållsavfall, tidningar och flaskor installerade. Ersätter medlemsföreningarnas sopnedkast och soprum.
- 2011: Bastuns duschutrymme renoverats. Kvarterslokalens yttertak målats.
- 2010: Ombyggnation av värmecentralen för bättre flöden och driftsförhållanden för värmepumparna.

Samfällighetens planerade större underhållsåtgärder under den kommande treårsperioden:

- I början av 2019 konverterades våningsplansbelysning i alla hus till LED/närvarostyrning. Konvertering även i övriga allmänna utrymmen planeras att genomföras senare under 2019.
- Utökad värmepumpskapacitet och kollektorer i Ulvsundasjön eller bergborrhål utreds för eventuell investering under 2019. Förutsättning bör finnas för väsentlig besparing av elförbrukning och därmed en kort återbetalningstid.
- Styrelsen avser återigen att utreda de boendes planer vad gäller anskaffning av elbilar och önskemål vad gäller laddningsmöjligheter och om intresset är större än 2016 återigen ta in offerter för installation av laddstolpar på parkeringen.



FLERÅRSÖVERSIKT		2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, årsavgifter	kronor	2.500.724	2.500.724	2.500.724	2.500.724	2.273.385
Årets resultat	kronor	-493.412	110.223	-363.763	-159.714	-646.096
Soliditet	%	85	85	83	83	83
Eget kapital	kronor	35.736.868	36.230.280	36.120.057	36.483.820	36.643.535
Medlemsinsatser/kvm bostadsyta	kronor	8.919	8.919	8.919	8.919	8.919
Kassa och bank	kronor	1.190.206	1.333.283	1.511.239	1.584.934	1.329.625
Kassa och bank/kvm boyta	kronor	246	276	313	328	275
Kassalikviditet	%	739	431	789	425	281
Kassaflöde	kronor	-143.077	-177.956	-73.695	255.309	526.072
Skulder till kreditinstitut	kronor	6.000.000	6.000.000	7.000.000	7.000.000	7.000.000
Lån/ kvm boyta	kronor	1.241	1.241	1.448	1.448	1.448
Nettoskuld/kvm boyta	kronor	995	965	1.135	1.120	1.173
Belåningsgrad (skuld/tax-varde byggnad)	%	13	13	15	16	16
Fond yttre underhåll	kronor	3.783.432	3.645.432	3.507.432	3.375.432	3.243.432
Fond yttre underhåll/kvm byggnadsyta	kronor	568	547	527	507	487
Årsavgifter/kvm boyta	kronor	517	517	517	517	470
Driftskostnad/kvm boyta	kronor	290	222	301	201	229
Underhållskostnad/kvm boyta	kronor	143	95	114	171	142
Driftskostnad* inkl. samf/kvm boyta	kronor	235	205	188	181	166
Underhållskostnad* inkl. samf/kvm boyta	kronor	198	112	227	191	205
Tomträttsavgäld/kvm boyta	kronor	69	69	69	69	69
Avskrivningar/kvm byggnadsyta	kronor	86	86	86	86	86
Genomsnittlig skuldränta	%	0,81	0,82	1,04	1,02	1,87
Kostnadskänslighet vid 1% ränteökning	kronor	-48.000	-62.500	-70.000	-70.000	-67.500
Vägt genomsnittligt försäljningspris/kvm	kronor	40.667	60.938	55.220	51.742	44.852
Taxeringsvärde byggnad	kronor	46.000.000	46.000.000	46.000.000	44.000.000	44.000.000

Alla samfällighetskostnader bokförs som driftskostnader i Tackjärnet. För att se de totala underhållskostnaderna har Tackjárnets andel av underhållskostnader i samfälligheten ovan flyttas från raden Driftskostnad\* inkl. samf till raden Underhållskostnad\* inkl. samf.

## 2019 och framåt

Föreningens budget för 2019 jämte plan för 2020-2022 bifogas till denna årsredovisning men är inte en del av årsredovisningen. Där visas även budget/plan för likviditeten under perioden. Budget/plan är styrelsens nuvarande förväntan på ekonomins utveckling men utgör ingen garanti för faktiskt utfall om t.ex. när i tiden underhållsåtgärder genomförs och till vilken utgift. Informationen utgör inte heller någon garanti för hur föreningen i framtiden beslutar att finansiera sina utgifter. I sammanställningen framgår även utfall för intäkter och kostnader under de föregående tre åren samt för 2018 jämfört med budget och styrelsens prognos som gjordes inför budgetarbetet för 2019.

Planerade större underhållsåtgärder för den kommande treårsperioden (se även bifogade budget/plan):

- Under 2019 planeras byte av hissmaskinen i hus 11 (hissen i hus 13 fick ny maskin 2018) för cirka 250.000 kronor och Obligatorisk VentilationsKontroll (OVK) för en bedömd kostnad av 100.000 kronor.
- Under 2020 planeras byte av tvättstugornas maskiner. Bedömd kostnad 400.000 kronor.

Från 2021 planerar styrelsen därutöver för utrymme för ytterligare årliga underhållsåtgärder, ej specificerade, uppgående till 500.000 kronor/år. Bedömningen är, om inget oförutsett inträffar, att inga avgiftshöjningar eller upptagande av lån ska behövas under de närmaste fem åren.

Lagstadgade kontroller: Energideklaration av föreningens hus gjordes 2008. Nästa energideklaration planeras att göras 2020 samordnat med de andra föreningarna på Tackjärnsvägen. Obligatorisk VentilationsKontroll (OVK), gjordes 2016 och nästa OVK ska göras 2019. Hissbesiktning görs årligen. Radonmätning gjordes 2006. Föreningens mätvärden var låga och under gränsvärdena. Upprepad radonmätning rekommenderas av Strålsäkerhetsmyndigheten om ombyggnation gjorts som påverkat husgrunden, om huset byggts av blåbetong och om senaste mätning gjorts för mer än 10 år sedan. Styrelsen har beslutat att inte upprepa radonmätningen.

Utöver de lagstadgade kontrollerna utförs spolning av avloppsstammar vart femte år, senast i februari 2018. Brandsläckare och rökgasluckor kontrolleras årligen.



EGET KAPITAL	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>43.124.539</b>	<b>3.507.432</b>	<b>-10.148.151</b>	<b>-363.763</b>	<b>36.120.057</b>
Resultatdisposition			-363.763	363.763	-
Avsättning till fond för yttre underhåll		138.000	-138.000		-
Årets resultat				110.223	110.223
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>43.124.539</b>	<b>3.645.432</b>	<b>-10.649.914</b>	<b>110.223</b>	<b>36.230.280</b>
Resultatdisposition			110.223	-110.223	-
Avsättning till fond för yttre underhåll		138.000	-138.000		-
Årets resultat				-493.412	-493.412
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>43.124.539</b>	<b>3.783.432</b>	<b>-10.677.690</b>	<b>-493.412</b>	<b>35.736.868</b>

RESULTATDISPOSITION	kronor
Styrelsen föreslår till föreningsstämman att tidigare balanserade underskott jämte årets resultat	-10.677.690
	-493.412
	<b>-11.171.102</b>
avsättes enligt stadgarna, till Fond för yttre underhåll, 0,3% av fastighetens taxeringsvärde på byggnader	138.000
balanseras i ny räkning	-11.309.102
	<b>-11.171.102</b>

#### EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

RESULTATRÄKNING	Not	2018-01-01 – 2018-12-31	2017-01-01 – 2017-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning		2.500.724	2.500.724
Övriga rörelseintäkter	2	244.027	235.110
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2.744.751</b>	<b>2.735.834</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Övriga externa kostnader	3	-2.511.603	-1.949.230
Personalkostnader	4	-106.736	-54.397
Avskrivningar	5	-571.022	-571.022
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3.189.361</b>	<b>-2.574.649</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-444.610</b>	<b>161.185</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42	67
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48.845	-51.030
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-48.803</b>	<b>-50.963</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-493.412</b>	<b>110.223</b>

BALANSRÄKNING	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	5	40.161.867	40.732.889
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	6	3.500	3.500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40.165.367</b>	<b>40.736.389</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2.768	5.959
Övriga fordringar		20.768	19.814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	603.597	586.384
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>627.133</b>	<b>612.157</b>
<b>Kassa och bank</b>	8	<b>1.190.206</b>	<b>1.333.283</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1.817.339</b>	<b>1.945.440</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>41.982.706</b>	<b>42.681.829</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		43.124.539	43.124.539
Fond för yttre underhåll		3.783.432	3.645.432
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>46.907.971</b>	<b>46.769.971</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-10.677.690	-10.649.914
Årets resultat		-493.412	110.223
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11.171.103</b>	<b>-10.539.691</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>35.736.868</b>	<b>36.230.280</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6.000.000	6.000.000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6.000.000</b>	<b>6.000.000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	10	3.489	48.598
Övriga skulder		258	9.070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	242.091	393.881
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>245.838</b>	<b>451.549</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>6.245.838</b>	<b>6.451.549</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>41.982.706</b>	<b>42.681.829</b>



## NOTER

### Not 1, Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Samtliga belopp i kronor. Avrundningar kan förekomma.

### Värderingsprinciper mm

Avskrivning på fastighet görs linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde och nyttjandeperiod på 100 år.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens byggnader sker, enligt stadgarna, genom avsättning till fond för yttre underhåll med lägst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde på byggnad.

### Nyckeltalsdefinitioner

**Kassalikviditet** visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga och beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

**Genomsnittlig skuldränta** definieras som bokförd räntekostnad för fastighetslån i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

**Nettoskuld/kvm boyta** beräknas som lån/kvm boyta minskat med kassa och bank/kvm boyta

	2018	2017
<b>Not 2, Övriga rörelseintäkter</b>		
Hyra parkeringsplatser	215.300	204.800
Hyra extra lägenhetsförråd	15.600	15.600
Pantsättningsavgifter	10.010	7.488
Överlåtelseavgifter	1.365	5.200
Avgifter för andrahandsuthyrning	1.137	1.480
Betalningspåminnelser (2016 8 månader)	540	480
Öresutjämning	75	62
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>244.027</b>	<b>235.110</b>



NOTER	2018	2017
<b>Not 3, Övriga externa kostnader</b>		
<b>Drift</b>		
Samfällighet*	-1.219.694	-887.272
Arvode förvaltning	-70.865	-66.152
Försäkring (inklusive kollektivt bostadsrättstillägg)	-58.196	-53.998
Revision	-12.500	-12.500
Prenumeration/facklitteratur	-7.491	-7.458
Medlemsavgifter	-6.030	-6.030
Städning arvode (januari 2018 och Q4 2017)	-5.981	-14.381
Entrémattor	-5.884	-6.884
Förbrukningsinventarier	-3.514	-2.164
Städmaterial	-2.529	-
Administration	-2.084	-6.867
Bankkostnader	-1.905	-1.408
Övriga driftskostnader	-6.703	-6.611
<b>Summa drift</b>	<b>-1.403.376</b>	<b>-1.071.725</b>
*Samfällighetskostnader 2018 består av el 46%, värmeanläggning 19%, vatten 9%, bredband 7%, kabelTV 6%, sophämtning 3% och övrigt 10%.		
*Samfällighetskostnader 2017 består av el 49%, vatten 11%, bredband 9%, kabelTV 6%, sophämtning 4%, värmeanläggning 3% och övrigt 18%.		
<b>Underhåll och reparation</b>		
Hissar	-433.796	-83.019
Reparation vattenskada	-99.077	-188.638
Avloppsrensning	-60.000	-
Medlemslägenheter (skador som föreningen ansvar för)	-27.934	-11.122
Tvättstugor	-17.976	-14.998
Golvpolering entréer och våningsplan	-16.625	-16.250
Brandskydd	-15.560	-29.942
Målning förrådsdörrar	-9.000	-
Ventiler radiatorer	-5.241	-
Trädgård och städdagar	-4.325	-3.871
Belysning	-625	-2.121
Kodlåsdosor och låskistor/elslutbleck i ytterportar	-	-58.250
Undertak entréer	-	-44.300
Portar/kodlås	-	-8.334
<b>Summa underhåll och reparation</b>	<b>-690.159</b>	<b>-460.845</b>
<b>Tomträtsavgäld</b>	<b>-332.500</b>	<b>-332.500</b>
<b>Fastighetsavgift</b>	<b>-85.568</b>	<b>-84.160</b>
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2.511.603</b>	<b>-1.949.230</b>
<b>Not 4, Personalkostnader</b>		
Arvode styrelse	-44.203	-40.181
Arvode städning	-40.106	-
Arvode revisor intern	-2.500	-2.500
Arvode valberedning	-2.000	-2.000
Arbetsgivaravgifter	-17.927	-9.716
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-106.736</b>	<b>-54.397</b>



NOTER	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 5, Byggnader</b>		
Anskaffningsvärde	57.102.186	57.102.186
Ackumulerade avskrivningar	-16.369.297	-15.798.275
Årets avskrivning	-571.022	-571.022
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>40.161.867</b>	<b>40.732.889</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	46.000.000	46.000.000
Mark (tomträtt)	31.000.000	31.000.000
<b>Totalt</b>	<b>77.000.000</b>	<b>77.000.000</b>
<b>Not 6, Andra långfristiga fordringar</b>		
Andel Bostadsrätterna	3.500	3.500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>3.500</b>	<b>3.500</b>
<b>Not 7, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Samfällighetsförening förskottsbetalt	458.000	465.000
Tomträttsavgäld	83.125	83.125
Samfällighetsförening slutreglering	20.906	-
Fastighetsförsäkring	20.011	18.173
Ekonomisk förvaltning	14.625	13.156
Tidningsprenumeration	6.930	6.930
<b>Summa upplupna intäkter och förutbetalda kostnader</b>	<b>603.597</b>	<b>586.384</b>

	2018	2017
<b>Not 8, Kassa och bank</b>		
<b>Förändring av kassa och bank</b>		
<b>Kassa och bank vid årets början</b>	<b>1.333.283</b>	<b>1.511.239</b>
<b>Pengar in</b>		
Rörelseintäkter	2.744.751	2.735.834
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	42	67
Ökning av kortfristiga skulder	-	188.364
<b>Summa pengar in</b>	<b>2.744.793</b>	<b>2.924.265</b>
<b>Pengar ut</b>		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	-2.618.339	-2.003.627
Räntekostnader och liknande resultatposter	-48.845	-51.030
Amortering lån	-	-1.000.000
Ökning av kortfristiga fordringar	-14.976	-47.565
Minskning av kortfristiga skulder	-205.711	-
<b>Summa pengar ut</b>	<b>-2.887.871</b>	<b>-3.102.222</b>
<b>Kassa och bank vid årets slut</b>	<b>1.190.206</b>	<b>1.333.283</b>
<b>Årets förändring av kassa och bank</b>	<b>-143.077</b>	<b>-177.956</b>

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 9, Övriga skulder till kreditinstitut</b>		
Stadshypotek, vägd rörlig ränta per 2018-12-31, 0,80%	6.000.000	6.000.000
<b>Summa fastighetslån</b>	<b>6.000.000</b>	<b>6.000.000</b>



NOTER	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 10, Leverantörsskulder</b>		
Hissbesiktningar	2.313	-
Initial	1.176	-
Aquademica	-	30.838
Hissgruppen	-	9.048
Berge Ståd	-	5.981
Bromma Skog & Trädgård	-	1.815
Ricoh	-	916
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>3.489</b>	<b>48.598</b>

<b>Not 11, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förskottsbetalda avgifter	194.962	206.910
Hissreparationer	16.146	-
Revisionsarvode	15.000	27.500
Räntekostnader	5.378	5.378
Valberedning och internrevision	4.500	5.537
Reparation vattenskador	4.440	140.000
Arbetsgivaravgifter	1.332	6.934
Bankkostnader	333	350
Samfällighetsförening slutreglering	-	1.272
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>242.091</b>	<b>393.881</b>

<b>Not 12, Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>		
Fastighetsinteckning	33.938.000	33.938.000
<b>Eventalförpliktelser</b>	Inga	Inga

Bromma den 5 februari 2019



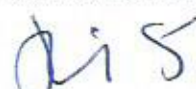
Karin Brinkefeldt



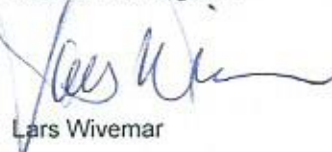
Mattias Henningsson



Monica Mattsson



Daniel Sahlén



Lars Wivemar



Martin Zillén




Carlos Olsén  
Ordförande

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats den 5 mars 2019



Göran Larsson  
Föreningens revisor



Stefan Mattsson  
Auktoriserad revisor



Budget 2019 - 2022	Urfall 2015	Urfall 2016	Urfall 2017	Budget 2018	Prognos 2018	Urfall 2018	Budget 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Anm.
<b>TSEK</b>											
<b>RESULTATRAKNING</b>											
<b>RORELSEINTEKTER</b>											
Nettoomsättning, årsavgifter	2 501	2 501	2 501	2 501	2 501	2 501	2 501	2 501	2 501	2 501	inga nyttförändringar
Övriga rörelseintäkter	202	209	205	205	215	215	206	206	206	206	Anslag Teckelmets andel 38,8% under 2019-2022
Hyra parkeringsplatser	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	Fyra extra lägenhetsföränd (alla utförda och några står led)
Hyra extra lägenhetsföränd	11	10	8	4	8	10	4	4	4	4	2018 833 kr på intäkter (från 2018 öka bara på intäkter på överförelser)
Pansättningsavgifter	6	6	5	5	1	1	5	5	5	5	2019 1.395 kr överförelse (från 2018 anslag 4 överförelser)
Övertäcksavgifter	9	11	1	1	1	1	1	1	1	1	2019 4.650 kr för vid andrahandsuthyrning
Avgifter för andrahandsuthyrning	244	252	236	230	241	244	231	231	231	231	
<b>SUMMA ÖVRIGA RÖRELSEINTEKTER</b>	<b>2 745</b>	<b>2 753</b>	<b>2 736</b>	<b>2 731</b>	<b>2 742</b>	<b>2 745</b>	<b>2 732</b>	<b>2 732</b>	<b>2 732</b>	<b>2 732</b>	
<b>RORELSEKOSTNADER</b>											
Övriga externa kostnader											
Driftskostnader											
Samfällighet	-763	-1 276	-887	-1 161	-1 286	-1 220	-1 144	-1 100	-1 150	-1 200	Rörelje ej spj. P2018 ny VP, ev ytterligare spjörna 2019 ej med (Teckelmets andel cirka 0,8 MSEK)
Arvode förvaltning	-63	-64	-66	-71	-71	-71	-73	-73	-76	-78	ABJ och ADEZ 2018 (87 * 15) sedan 2% höjningår
Föresäkring	-50	-52	-54	-56	-59	-58	-62	-63	-65	-66	Bostadsaktiva-Solentberg & Palmira + bostadsföretag för medlemmarna (2% höjningår)
Städning	-13	-13	-14	-14	-12	-6	-5	-5	-5	-5	P2018 Berge Stad Januari, nya dammsugare*2. från 2019 bara städverkyg/engång
Revision	-6	-7	-7	-8	-8	-7	-8	-8	-8	-9	Revoco Stefan Mattsson
Administration	-7	-10	-7	-9	-8	-2	-9	-9	-9	-9	Kvadsjöspjörnar, pritenkopplingskamer, papperföner, postofkost mm
Prenumeration/facklitteratur	-6	-7	-7	-7	-7	-7	-8	-8	-8	-8	Bu Blått 64 & Bortli Forum*1
Entrémator	-6	-7	-7	-6	-7	-7	-7	-7	-7	-7	Hyra + tvättbyrå var 4:e vecka (2% höjningår)
Medlemsavgifter	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	Bostadsaktiva
Bankkostnader	-2	-1	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	Rörelje avgifter, Insevärgt 1.500 kr från 2018 reviderat 100%
Övriga driftskostnader	-8	-21	-9	-10	-8	-12	-10	-10	-10	-10	Styrelsens arbetsmånad + övrigt
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-970</b>	<b>-1 457</b>	<b>-1 072</b>	<b>-1 392</b>	<b>-1 492</b>	<b>-1 403</b>	<b>-1 341</b>	<b>-1 300</b>	<b>-1 353</b>	<b>-1 407</b>	
Underhåll och reparation											
Byggnad	-	-309	-44	-200	-	-	-40	-	-500	-500	Åtgärder baseras på underhållsplan behandlad av styrelsen 2018-08-28
Ventilation	-96	-7	-	-	-	-	-100	-	-	-	P2019 glasak, byrå skruvpackning, P2021 & P2022 => ospeccat
Hissar	-49	-43	-83	-310	-420	-434	-300	-50	-50	-50	OVK 2019 (vart 3:e år)
Golv	-19	-23	-30	-16	-16	-17	-16	-17	-17	-17	P2018 + 802019 nya hissmaskiner
Brandskydd	-19	-19	-15	-20	-20	-18	-20	-20	-20	-20	Årlig polering (Svensk Slentemik)
Tvättstugor	-18	-5	-5	-5	-5	-1	-5	-5	-5	-5	Årlig service/underhållning brandsläckare och service rökgasluckor. U2017 nya brandvarnare lgh
Ei	-11	-8	-4	-15	-5	-4	-30	-15	-15	-15	Byrå maskiner i tvättstugor 2020 uppskattat 300,- måning min 100,-
Trädgård och städdagar	-7	-1	-11	-70	-90	-88	-10	-10	-10	-10	Containertynga, arbetsst, blommanvaktar, verktyg, förtäring städdagar mm, 2019 extra åtgärder
VA	-6	-4	-2	-1	-6	-1	-1	-1	-1	-1	Arvsoppsättning 2018 (vart 5:e år), årligen bukostam 11 an (alla cykelrummet)
Belysning	-8	-18	-67	-10	-10	-9	-5	-5	-5	-5	Konvertering till LED entreför. Insevärgt o väringsplan 2018/2019 betonas samordnat genom samfälligheten
Portar/kodlås	354	-21	-189	-	-100	-99	-	-	-	-	P2018 målning var förändrad utgå
Vattenskador	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	U2017 o P2018 vattenskada efter laksvage
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Energideklaration 2020 (förra sent 2008; vart 10:e år); Någon om deklaration för alla hus (semin)?
Summa underhåll och reparation	-825	-549	-461	-678	-703	-690	-548	-590	-635	-635	
Tomträttsavgäld	-332	-333	-332	-332	-332	-332	-332	-332	-332	-332	Avgälden för Uthvunda Industriområde blir förändrad till 2021-12-31.
Kommunal fastighetsavgift	-79	-80	-84	-86	-86	-86	-88	-89	-91	-93	Fasogiftavgift 2018 1.337,-lgh, 2019 1.379,-lgh (förväggränsas, förändring inkomstbetsbelopp)
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 206</b>	<b>-2 419</b>	<b>-1 949</b>	<b>-2 488</b>	<b>-2 613</b>	<b>-2 512</b>	<b>-2 309</b>	<b>-2 311</b>	<b>-2 412</b>	<b>-2 467</b>	
<b>Personalkostnader</b>											
Arvode styrelse	-40	-40	-40	-46	-46	-44	-47	-48	-49	-50	Från 2018 ett prisbetsbelopp för styrelsen (till 2017 även revisor o valberedning)
Arvode revision intern	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	
Arvode valberedning	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	
Arvode städning	-11	-10	-10	-12	-19	-18	-20	-20	-20	-21	Från 2018-02-01
Arbetsgivarsvifter	-56	-55	-55	-63	-110	-107	-117	-119	-121	-124	Linjära avskrivningar på 100 år
Summa personalkostnader	-571	-571	-571	-571	-571	-571	-571	-571	-571	-571	
Avskrivningar	-2 833	-3 044	-2 576	-3 122	-3 294	-3 189	-2 996	-3 001	-3 103	-3 162	
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>	<b>-88</b>	<b>-291</b>	<b>161</b>	<b>-391</b>	<b>-582</b>	<b>-444</b>	<b>-264</b>	<b>-269</b>	<b>-371</b>	<b>-430</b>	
<b>RORELSERESULTAT</b>	<b>1 615</b>	<b>1 454</b>	<b>1 565</b>	<b>1 339</b>	<b>1 250</b>	<b>1 301</b>	<b>1 468</b>	<b>1 432</b>	<b>1 379</b>	<b>1 302</b>	
<b>FINANSIELLA POSTER</b>											
Övr. ränteintäkter och liknande	0	-	-	-	-	-	-	1	2	3	
Räntekostnader och liknande	-72	-73	-51	-48	-48	-49	-48	-60	-120	-180	2018 6.000 0,80%, 2019 6.000 0,8%, 2020 6.000 1,0%, 2021 6.000 2,0%, 2022 6.000 3,0%
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-72</b>	<b>-73</b>	<b>-51</b>	<b>-48</b>	<b>-48</b>	<b>-49</b>	<b>-48</b>	<b>-59</b>	<b>-118</b>	<b>-177</b>	
<b>ARETS RESULTAT</b>	<b>1 543</b>	<b>1 381</b>	<b>1 514</b>	<b>1 291</b>	<b>1 202</b>	<b>1 252</b>	<b>1 420</b>	<b>1 373</b>	<b>1 261</b>	<b>1 125</b>	
<b>KASSAFLODE</b>											
Arets resultat	-160	-364	110	-439	-600	-493	-312	-328	-489	-607	
Avskrivningar	571	571	571	571	571	571	571	571	571	571	
Lånåmörtering	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Förändring korf. fordriskulder+övrig	-156	-281	141	-221	-	-	-	-	-	-	
Kassaförändring	255	-74	-178	132	-29	-143	259	243	82	-36	
<b>LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 330</b>	<b>1 585</b>	<b>1 511</b>	<b>1 254</b>	<b>1 333</b>	<b>1 333</b>	<b>1 304</b>	<b>1 563</b>	<b>1 806</b>	<b>1 888</b>	
Ingående balans	255	-74	-176	132	-29	-143	259	243	82	-36	
Arets förändring	1 075	1 659	1 687	1 122	1 362	1 476	1 045	1 320	1 724	1 924	
Utgående balans	1 585	1 511	1 333	1 386	1 304	1 190	1 563	1 806	1 888	1 852	Finns utrymme för att finansiera Teckelmets del av ev. bergvärme 2019 & elboisläggning 2020



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tackjärnet, org.nr 716417-6773

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tackjärnet för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 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 *Den förenings valde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 utfört 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 (vår) 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 förenings valde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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**

##### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tackjärnet för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.



Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar ansamlad förlust 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 den 5 mars 2019

  
Stefan Mattsson  
Auktoriserad revisor

  
Göran Larsson  
Föreningens revisor