

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tackjärnet, Stockholm, avger härmed årsredovisning för verksamheten under 2019.

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
Totalt	64

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 fyra (en) bostadsrätter överlåtits. Genomsnittligt vägt försäljningspris uppgick till 48.534 kronor per kvm (44.667). Lägsta och högsta pris uppgick till 45.161 kronor och 50.806 kronor per kvm.

Vid årets utgång fanns en (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:

- 2019: Byte hissmaskin i hus 11. Kanalrensning och Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK).
- 2018: Byte hissmaskin i hus 13. Avloppsrensning.
- 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.
- 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 -126.966 kronor (-493.412). De två viktigaste förklaringarna till det minskade underskottet är lägre underhållskostnader för *hissar* med 159.871 kronor och lägre *samfällighetskostnader* med 134.656 kronor.

Kostnaderna för *hissreparationer och uttryckningar* har gått ned väsentligt sedan föregående år. Båda åren 2018 och 2019 innehöll var sitt hissmaskinsbyte för 253.750 kronor.

Samfällighetens kostnader redogörs för under avsnittet om Tackjärnsvägens Samfällighetsförening.

Nettoomsättningen (årsavgifterna) har varit oförändrade sedan 2015. Avgifterna har i genomsnitt uppgått till 517 kronor per kvm lägenhetsyta och år. Avgifterna lämnas oförändrade 2020. 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 för 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 2019-12-31 till 930 kronor per pantsättning respektive 1.395 kronor per överlåtelse. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren. Avgifter för andrahandsuthyrning uppgår enligt stadgarna till högst 10% av gällande prisbasbelopp och uttas med 387 kronor/månad eller 4.650 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 2018. *Samfällighetskostnaderna* under året uppgick till 1.085.038 kronor (1.219.694). Kostnadsminskningen under året redogörs för under avsnittet om Tackjärnsvägens Samfällighetsförening.

Underhåll och reparationskostnader uppgick till 423.463 kronor (676.342). Under 2018 kostnader för hissreparationer, vattenskada och schemalagd avloppsrensning som inte upprepas 2019. Under 2019 har ventilationskanalerna rensats och OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll) utförts.

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

Fastighetsavgiften uppgick under 2019 till 1.377 kronor per bostadslägenhet eller totalt 88.128 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% (0,81%). Den vägda räntesatsen på lånen vid årets utgång uppgick till 0,85% (0,80%).

Föreningens likvida medel vid årsskiftet 1.549.448 kronor (1.190.206) motsvarar 7,4 månaders (5,7) årsavgift. Årets förändring av kassan uppgick till +359.242 kronor (-143.077).

Utgående behållning i föreningens *underhållsfond* 3.921.432 kronor (3.783.432) utgör 589 kronor per kvm byggnadsyta (568). 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 95.000.000 kronor (77.000.000) varav byggnad 51.000.000 kronor (46.000.000) och mark 44.000.000 kronor (31.000.000).

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets slut 98 (97) medlemmar. Under året har 8 medlemmar tillkommit och 7 medlemmar lämnat föreningen.

Ordinarie föreningsstämma 2019 hölls den 9 april. I stämman var 23 (24) bostadsrätter representerade genom 27 (28) medlemmar. 2020 års ordinarie föreningsstämma äger rum den 21 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. Styrelsen från 2019 års stämma:

Roll	Namn	Hus	Lägenhetsnummer	Vald till	Ledamot sedan
Ordförande och kassör	Carlos Olsén	11	55	2021	Ordf. från 1995
Vice ordförande	Lars Wivemar	11	40	2021	1999
Sekreterare	Karin Brinkefeldt	11	62	2021	2009
Ledamot	Mattias Henningsson	13	15	2021	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 (6) protokollförda styrelsesammanträden hållits. Ledamöterna har i genomsnitt varit närvarande på 4,3 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, 46.500 kronor (45.500), varav till ordföranden 16.500 kronor (15.500) och till övriga styrelseledamöter sammantaget med 30.000 kronor (30.000) 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 50.750 kronor (48.703).

Kostnaden för styrelsens årliga arbetsmiddag, inklusive taxi, uppgick till 6.306 kronor för 7 personer (under 2018 4.758 kronor för 7 personer).

Av den ordinarie föreningsstämman 2019 valda revisorer:

Ordinarie revisorer	Hus	Lghnr	Revisorssuppleanter	Hus	Lghnr
Göran Larsson, medlem i föreningen	11	42	Charlotta Oja, medlem i föreningen	13	14
Beatrice Fejde, auktoriserad revisor	-	-	Sylvia Ceamanos, auktoriserad revisor	-	-

Av den ordinarie föreningsstämman 2019 valda ledamöter i valberedningen:

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

Valberedningen har 2018 frågat föreningens medlemmar om intresse att medverka i styrelsearbete. De som angett att de var intresserade finns i valberedningens lista på de som i framtiden kan tänka sig att ingå i styrelsen. Listan uppdateras årligen.

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 (Fastum) har biträtt styrelsen med den tekniska förvaltningen. ABJ Boförvaltning AB har biträtt med den ekonomiska förvaltningen. Hissarna sköts av Hissgruppen, ventilationen av Raukas Ventilation, tvättstugorna av Söderkyl, VA/stampspolningar av GR Avloppsrensning, golven av Svensk Stenteknik, brandsläckare och rökglasluckor av Firesafe/Kidde, entrémattor av CWS och lås av Corells Lås.

Föreningen är medlem i **Bostadsrätterna**. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, föreningens hemsida, 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 en av föreningens medlemmar. **Trädgårdsskötsel, gräsklippning 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
Totalt	Summa kapitaltillskott	44.998.000

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).

Tackjärnsvägens 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 samt belysning i entré, trapp och våningsplan i samtliga hus. Medlemsföreningarnas fastighetsel och vattenförbrukning ingår i samfällighetens kostnader.

Stockholms stads Miljö- och hälsoskyddsnämnd har under året utfört **Fastighetsägartillsyn** i föreningarna på Tackjärnsvägen inklusive samfällighetens anläggningar med särskilt fokus på värme, varmvatten och ventilation. Inga negativa synpunkter på föreningarnas egenkontroll men notering att lagstadgad Energideklaration genomfördes för mer än tio år sedan (ska upprepas vart 10:e år). Samfälligheten har dock i samband med upphandling av bergvärme beställt energideklaration att utföras när installationen är i drift. Energideklarationen ska inkludera alla föreningars hus.

Samfälligheten verkar för en långsiktig 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 2019 till 49 kWh/kvm per kvm uppvärmd yta (57) inkluderande uppvärmning, varmvatten, fastighetsel i samtliga sex hus samt utomhusbelysning inklusive parkeringen. Gräsklippning utförs med alkylatbensin.

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%
Totalt	12.148	100,0%

Samfällighetsföreningens intäkter från medlemsföreningarna har under året uppgått till 2.726.224 kronor (3.064.557). 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 2019 var 2.298.314 kronor (2.386.430). De lägre kostnaderna förklaras huvudsakligen av energibesparing på grund av varm vinter och fortsatta energibesparingsåtgärder men mot detta står ökad avgift för det nya digitala TV-abonnemanget.

Samfällighetens underhållskostnader under 2019 uppgick till 434.785 kronor (676.338). 2019 har kvarterslokalens entréhall renoverats, konsulter anlåtts för upphandling av bergvärme och konvertering av belysning i allmänna utrymmen i alla hus på Tackjärnsvägen har gjorts till rörelsestyrd LED. Under 2018 installerades en ny värmepump i värmecentralen.

Samfällighetens väsentliga underhållsåtgärder under de senaste 10 åren:

- 2019: Kvarterslokalens entréhall renoverats. Konvertering av belysning till närvarostyrd LED i entréer, våningsplan och trappor i samtliga hus. Konvertering av parkbelysning till LED.
- 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:

- Utökad värmepumpskapacitet och bergborrhål har upphandlats för genomförande under 2020. Förutsättning bör finnas för väsentlig besparing av elförbrukning och därmed kort återbetalningstid.
- Laddstolpar på parkeringen har upphandlats för installation under 2020. I ett första skede blir det 10 laddplatser.
- Samordnat byte av maskiner i medlemmarnas sex tvättstugor övervägs under 2021.

FLERÅRSÖVERSIKT		2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, årsavgifter	kronor	2.500.724	2.500.724	2.500.724	2.500.724	2.500.724
Årets resultat	kronor	-126.966	-493.412	110.223	-363.763	-159.714
Soliditet	%	85	85	85	83	83
Eget kapital	kronor	35.609.902	35.736.868	36.230.280	36.120.057	36.483.820
Medlemsinsatser/kvm bostadsyta	kronor	8.919	8.919	8.919	8.919	8.919
Kassa och bank	kronor	1.549.448	1.190.206	1.333.283	1.511.239	1.584.934
Kassa och bank/kvm boyta	kronor	320	246	276	313	328
Kassalikviditet	%	612	739	431	789	425
Kassaflöde	kronor	359.242	-143.077	-177.956	-73.695	255.309
Skulder till kreditinstitut	kronor	6.000.000	6.000.000	6.000.000	7.000.000	7.000.000
Lån/kvm boyta	kronor	1.241	1.241	1.241	1.448	1.448
Nettoskuld/kvm boyta	kronor	920	995	965	1.135	1.120
Belåningsgrad (skuld/taxvärde byggnad)	%	12	13	13	15	16
Fond yttre underhåll	kronor	3.921.432	3.783.432	3.645.432	3.507.432	3.375.432
Fond yttre underhåll/kvm byggnadsyta	kronor	589	568	547	527	507
Årsavgifter/kvm boyta	kronor	517	517	517	517	517
Driftskostnad/kvm boyta	kronor	268	293	222	301	201
Underhållskostnad/kvm boyta	kronor	88	140	95	114	171
Driftskostnad* inkl. samf/kvm boyta	kronor	232	238	205	188	181
Underhållskostnad* inkl. samf/kvm boyta	kronor	124	195	112	227	191
Tomträttsavgäld/kvm boyta	kronor	69	69	69	69	69
Avskrivningar/kvm byggnadsyta	kronor	86	86	86	86	86
Genomsnittlig skuldränta	%	0,81	0,81	0,82	1,04	1,02
Kostnadskänslighet vid 1% ränteökning	kronor	-60.000	-60.000	-62.500	-70.000	-70.000
Vägt genomsnittligt försäljningspris/kvm	kronor	48.534	44.667	60.938	55.220	51.742
Taxeringsvärde byggnad	kronor	51.000.000	46.000.000	46.000.000	46.000.000	44.000.000

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

2020 och framåt

Föreningens budget för 2020 jämte plan för 2021-2023 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 2019 jämfört med budget och styrelsens prognos som gjordes inför budgetarbetet för 2020.

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

- Under 2020 övervägs åtgärder mot läckage från plasttaken i de översta våningsplanen. Bedömd kostnad 500.000 kronor.
- Under 2021 övervägs byte av tvättstugornas maskiner. Bedömd kostnad 400.000 kronor.

Från 2022 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 2021, efter investeringen i bergvärme, samordnat med de andra föreningarna på Tackjärnsvägen. **Obligatorisk VentilationsKontroll (OVK)**, gjordes 2019 och nästa OVK ska göras 2022. **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
Eget kapital 2017-12-31	43.124.539	3.645.432	-10.649.914	110.223	36.230.280
Resultatdisposition			110.223	-110.223	-
Avsättning till fond för yttre underhåll		138.000	-138.000		-
Årets resultat				-493.412	-493.412
Eget kapital 2018-12-31	43.124.539	3.783.432	-10.677.690	-493.412	35.736.868
Resultatdisposition			-493.412	493.412	
Avsättning till fond för yttre underhåll		138.000	-138.000		
Årets resultat				-126.966	-126.966
Eget kapital 2019-12-31	43.124.539	3.921.432	-11.309.102	-126.966	35.609.903

RESULTATDISPOSITION	kronor
Styrelsen föreslår till föreningsstämman att tidigare balanserade underskott jämte årets resultat	-11.309.102
	-126.966
avsättes enligt stadgarna, till Fond för yttre underhåll, 0,3% av fastighetens taxeringsvärde på byggnader	153.000
balanseras i ny räkning	-11.589.068

EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

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

RESULTATRÄKNING	Not	2019-01-01 – 2019-12-31	2018-01-01 – 2018-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning		2.500.724	2.500.724
Övriga rörelseintäkter	2	244.214	244.027
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2.744.938	2.744.751
RÖRELSEKOSTNADER			
Övriga externa kostnader	3	-2.140.494	-2.511.603
Personalkostnader	4	-111.680	-106.736
Avskrivningar	5	-571.022	-571.022
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2.823.196	-3.189.361
RÖRELSERESULTAT		-78.258	-444.610
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48.776	-48.845
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-48.707	-48.803
ÅRETS RESULTAT		-126.966	-493.412

BALANSRÄKNING	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	39.590.845	40.161.867
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	6	3.500	3.500
Summa anläggningstillgångar		39.594.345	40.165.367
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	2.768
Övriga fordringar		11.752	20.768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	847.632	603.597
Summa kortfristiga fordringar		859.384	627.133
Kassa och bank	8	1.549.448	1.190.206
Summa omsättningstillgångar		2.408.832	1.817.339
SUMMA TILLGÅNGAR		42.003.177	41.982.706
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43.124.539	43.124.539
Fond för yttre underhåll		3.921.432	3.783.432
Summa bundet eget kapital		47.045.971	46.907.971
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11.309.103	-10.677.690
Årets resultat		-126.966	-493.412
Summa fritt eget kapital		-11.436.069	-11.171.103
Summa eget kapital		35.609.902	35.736.868
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6.000.000	6.000.000
Summa långfristiga skulder		6.000.000	6.000.000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	10	125.557	3.489
Övriga skulder		12.147	258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	255.570	242.091
Summa kortfristiga skulder		393.274	245.838
Summa skulder		6.393.274	6.245.838
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42.003.176	41.982.706

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

	2019	2018
Not 2, Övriga rörelseintäkter		
Hyra parkeringsplatser	215.300	215.300
Hyra extra lägenhetsförråd	15.600	15.600
Pantsättningsavgifter	5.580	10.010
Överlåtelseavgifter	5.580	1.365
Avgifter för andrahandsuthyrning	1.552	1.137
Betalningspåminnelser	540	540
Öresutjämning	62	75
Summa övriga rörelseintäkter	244.214	244.027

	2019	2018
Not 3, Övriga externa kostnader		
Drift		
Samfällighet*	-1.085.038	-1.219.694
Arvode förvaltning	-72.900	-70.865
Försäkring (inklusive kollektivt bostadsrättstillägg)	-64.436	-58.196
Revision	-16.250	-12.500
Hissar	-11.688	-13.817
Fastighetsägartillsyn avgift Stockholms stad	-7.670	-
Prenumeration/facklitteratur	-7.490	-7.491
Entrémattor	-7.122	-5.884
Administration	-6.155	-2.084
Medlemsavgifter	-6.150	-6.030
Bankkostnader	-2.229	-1.905
Förbrukningsmateriel	-2.174	-3.514
Städmaterial	-341	-2.529
Övriga driftskostnader	-6.760	-6.703
Städning arvode	-	-5.981
Summa drift	-1.296.403	-1.417.193
*Samfällighetskostnader 2019 består av el 46%, vatten 9%, kabelTV 8%, bredband 7%, värmeanläggning 6%, konsulter 4% och övrigt 20%		
*Samfällighetskostnader 2018 består av el 46%, värmeanläggning 19%, vatten 9%, bredband 7%, kabelTV 6%, sophämtning 3% och övrigt 10%.		
Underhåll och reparation		
Hissar	-260.108	-419.979
Ventilation, kanalrensning och OVK	-118.125	-
Tvättstugor	-13.548	-17.976
Portar/lås	-10.700	-
Brandskydd	-7.764	-15.560
Medlemslägenheter (skador som föreningen ansvar för)	-5.419	-25.634
Trädgård och städdagar	-4.969	-4.325
Avloppsrensning	-2.300	-62.300
Belysning	-530	-625
Golvpolering entréer och våningsplan	-	-16.625
Reparation vattenskada	-	-99.077
Målning förrådsdörrar	-	-9.000
Ventiler radiatorer	-	-5.241
Summa underhåll och reparation	-423.463	-676.342
Tomträttsavgäld	-332.500	-332.500
Fastighetsavgift	-88.128	-85.568
Summa övriga externa kostnader	-2.140.494	-2.511.603
Not 4, Personalkostnader		
Arvode styrelse	-46.250	-44.203
Arvode städning	-43.752	-40.106
Arvode revisor intern	-2.500	-2.500
Arvode valberedning	-2.000	-2.000
Arbetsgivaravgifter	-17.178	-17.927
Summa personalkostnader	-111.680	-106.736

	2019-12-31	2018-12-31
Not 5, Byggnader		
Anskaffningsvärde	57.102.186	57.102.186
Ackumulerade avskrivningar	-16.940.319	-16.369.297
Årets avskrivning	-571.022	-571.022
Summa bokfört värde	39.590.845	40.161.867
Taxeringsvärde		
Byggnader	51.000.000	46.000.000
Mark (tomträtt)	44.000.000	31.000.000
Totalt	95.000.000	77.000.000
Not 6, Andra långfristiga fordringar		
Andel Bostadsrätterna	3.500	3.500
Summa andra långfristiga fordringar	3.500	3.500
Not 7, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Samfällighetsförening förskottsbetalt	647.000	458.000
Tomträttsavgäld	83.125	83.125
Samfällighetsförening slutreglering	59.962	20.906
Fastighetsförsäkring	22.213	20.011
Ekonomisk förvaltning	15.156	14.625
Samfällighetsförening utlägg	6.976	-
Tidningsprenumeration	6.930	6.930
Medlemsavgift	6.270	-
Summa upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	847.632	603.597

	2019	2018
Not 8, Kassa och bank		
Förändring av kassa och bank		
Kassa och bank vid årets början	1.190.206	1.333.283
Pengar in		
Rörelseintäkter	2.744.938	2.744.751
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	69	42
Ökning av kortfristiga skulder	147.436	-
Summa pengar in	2.892.443	2.744.793
Pengar ut		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	-2.252.174	-2.618.339
Räntekostnader och liknande resultatposter	-48.776	-48.845
Amortering lån	-	-
Ökning av kortfristiga fordringar	-232.251	-14.976
Minskning av kortfristiga skulder	-	-205.711
Summa pengar ut	-2.533.201	-2.887.871
Kassa och bank vid årets slut	1.549.448	1.190.206
Årets förändring av kassa och bank	359.242	-143.077

	2019-12-31	2018-12-31
Not 9, Övriga skulder till kreditinstitut		
Stadshypotek, vägd rörlig ränta per 2019-12-31, 0,85%	6.000.000	6.000.000
Summa fastighetslån	6.000.000	6.000.000

	2019-12-31	2018-12-31
Not 10, Leverantörsskulder		
Raukas Ventilation	118.125	-
Bostadsrätterna	6.270	-
CWS/Initial	1.162	1.176
Hissbesiktningar	-	2.313
Summa leverantörsskulder	125.557	3.489

	2019-12-31	2018-12-31
Not 11, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förskottsbetalda avgifter	217.856	194.962
Revisionsarvode	18.750	15.000
Arbetsgivaravgifter	8.751	1.332
Räntekostnader	5.366	5.378
Valberedning och internrevision	4.500	4.500
Bankkostnader	347	333
Hissreparationer	-	16.146
Reparation vattenskador	-	4.440
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	255.570	242.091

Not 12, Ställda säkerheter och eventualförpliktelser		
Fastighetsinteckning	33.938.000	33.938.000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

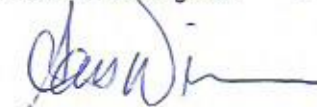
Bromma den 4 februari 2020


Karin Brinkefeldt

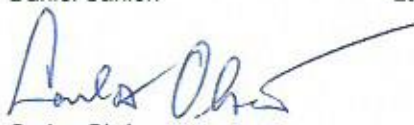

Mattias Henningsson


Monica Mattsson


Daniel Sahlén

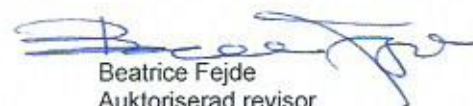

Lars Wivemar


Martin Zillen


Carlos Olsén
Ordförande

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats den 18 mars 2020


Göran Larsson
Föreningens revisor


Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor

Budget 2020 - 2023											
TSEK											
RESULTATRAKNING											
	Utfall 2016	Utfall 2017	Utfall 2018	Budget 2019	Prognos 2019	Utfall 2019	Budget 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Anm.
RORELSEINTAKTER	2 501	2 501	2 501	2 501	2 501	2 501	2 501	2 501	2 501	2 501	inga nygghöjningar
Nettoomsättning, årsavgifter	209	205	215	206	214	215	206	206	206	206	Årlig Tackjämlets andel 39,8% under 2020-2023
Övriga rörelseintäkter	16	16	16	16	16	16	16	20	20	20	Fyra extra lägenhetsföränd (alla utfyrda och några står i kö); prishöjning 2021 100 kr/mån
Hyra parkeringsplatser	10	8	10	4	5	6	4	4	4	4	Fyra extra lägenhetsföränd (alla utfyrda och några står i kö); prishöjning 2021 100 kr/mån
Hyra extra lägenhetsföränd	6	5	1	5	6	6	6	6	6	6	2019 930 kr/årsavgift (från 2019 skära bara parkering på översta etaget); 2020 845 kr/årsavgift
Parkeringssavgifter	11	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2019 1.385 kr/överläsning (från 2019 anslag 4 överläsningar); 2020 1.419 kr/överläsning
Överläsningssavgifter	282	236	244	231	242	244	232	236	236	236	2019 4.650 kr/år vid andrahandsförmåg
Avgifter för andrahandsförmåg	2 753	2 736	2 745	2 732	2 743	2 745	2 733	2 737	2 737	2 737	
SUMMA RÖRELSEINTAKTER											
RORELSEKOSTNADER											
Övriga externa kostnader											
Driftskostnader	-1 276	-887	-1 220	-1 144	-1 144	-1 065	-2 109	-995	-1 100	-1 200	82020 med ytterligare begränsningar (Tackjämlets andel öka 0,8 MSEK) och etablersättning
Samfällighet	-84	-66	-71	-73	-74	-73	-75	-77	-79	-80	ABU och AUEX 2019 (59 + 15) sedan 2% höjning/år
Arvode förvaltning	-52	-54	-58	-58	-65	-65	-68	-69	-71	-72	Bostadsrättsförenings & Partners + bostadsrättsavgift för medlemmarna (2% höjning/år)
Försäkring	-14	-6	-5	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	från 2019 bara städhöjning/år
Städning	-13	-13	-13	-14	-19	-16	-19	-20	-20	-21	Bonora Bostads Följd från 2019 (offert 15 % i moms = 18 750) sedan 2%/år
Revison	-14	-14	-14	-14	-19	-12	-19	-20	-20	-21	
Hissar	-7	-7	-2	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	Kreditupplynningar, prifatkonferens/kananer, papperföretag, portokvoter mm
Administration	-10	-7	-7	-8	-8	-7	-8	-8	-8	-8	Bo Bättre! & Boret! Forum 1
Prenumeration/fackliteratur	-7	-7	-6	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	Hyra + tvättbäns var 4:e vecka (2% höjning/år)
Entrémattor	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	Bostadsrättsförenings
Medlemsavgifter	-1	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	Rödfärg avgifter, årsavgift 1.500 kr från 2016 rabatterat 100%
Bankkostnader	-21	-9	-12	-10	-15	-17	-10	-10	-10	-10	Byråkostnads arbetsbidrag + diverse (P2019,2019 Fastighetsgarantier Sälms Stad 7)
Övriga driftskostnader	-1 457	-1 072	-1 417	-1 341	-1 352	-1 296	-2 317	-1 207	-1 316	-1 420	
Summa driftskostnader											
Underhåll och reparation	-309	-44	-44	-40	-40	-44	-500	-500	-500	-500	Åtgärder baseras på underhållsplan behandlad av styrelsen 2019-08-27
Byggnad	-43	-83	-420	-300	-292	-260	-38	-39	-40	-41	P2019 ÖVK (vart 3:e år) offert 47, konstruktionsing 71
Ventilation	-91	-16	-17	-16	-16	-17	-17	-17	-18	-18	Åtgärder till 2019 nya hissmaskiner
Hissar	-23	-30	-30	-11	-8	-8	-27	-6	-6	-6	Åtgärder till 2019 nya hissmaskiner
Bränskydd	-19	-15	-18	-20	-20	-14	-20	-20	-20	-20	Åtgärder till 2019 nya hissmaskiner
Tvättstugor	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	Åtgärder till 2019 nya hissmaskiner
Ei	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	Åtgärder till 2019 nya hissmaskiner
Trädgård och släddor	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	Åtgärder till 2019 nya hissmaskiner
VA	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	Åtgärder till 2019 nya hissmaskiner
Belysning	-18	-67	-9	-5	-10	-11	-11	-11	-11	-11	Åtgärder till 2019 nya hissmaskiner
Portar/kodlås	-21	-189	-69	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	Åtgärder till 2019 nya hissmaskiner
Vattenskador	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	Åtgärder till 2019 nya hissmaskiner
Övrigt	-48	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	Åtgärder till 2019 nya hissmaskiner
Summa underhåll och reparation											
Personalkostnader	-649	-461	-676	-548	-488	-424	-663	-525	-617	-618	Åtgärder till 2019 nya hissmaskiner
Arvode styrelse	-333	-332	-332	-332	-332	-332	-332	-332	-332	-332	Åtgärder till 2019 nya hissmaskiner
Arvode revision inlem	-80	-84	-85	-88	-88	-88	-91	-93	-95	-97	Åtgärder till 2019 nya hissmaskiner
Arvode valberedning	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	Åtgärder till 2019 nya hissmaskiner
Arvode slädnad	-10	-10	-18	-20	-20	-17	-25	-25	-25	-25	Åtgärder till 2019 nya hissmaskiner
Arbetspåravgifter	-55	-55	-107	-117	-116	-112	-148	-151	-152	-154	Åtgärder till 2019 nya hissmaskiner
Summa personalkostnader	-571	-571	-571	-571	-571	-571	-571	-571	-571	-571	Åtgärder till 2019 nya hissmaskiner
Avskrivningar	-3 044	-2 575	-3 189	-2 996	-2 947	-2 823	-4 122	-2 879	-3 083	-3 191	Åtgärder till 2019 nya hissmaskiner
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER											
RORELSERESULTAT	-291	161	-444	-265	-204	-78	-1 390	-142	-345	-454	Åtgärder till 2019 nya hissmaskiner
FINANSIELLA POSTER											
Övr. ränteläster och liknande	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Åtgärder till 2019 nya hissmaskiner
Räntekostnader och liknande	-73	-51	-49	-48	-48	-49	-60	-60	-60	-60	Åtgärder till 2019 nya hissmaskiner
SUMMA FINANSIELLA POSTER											
ÅRETS RESULTAT	-364	110	-493	-313	-252	-127	-1 450	-202	-404	-542	Åtgärder till 2019 nya hissmaskiner
KASSAFLODE											
Årets resultat	571	571	571	571	571	571	571	571	571	571	Åtgärder till 2019 nya hissmaskiner
Avskrivningar	-281	-141	-221	-	-	-85	-	-	-	-	Åtgärder till 2019 nya hissmaskiner
Lån/mortering	-74	-178	-143	258	319	359	-678	369	167	29	Åtgärder till 2019 nya hissmaskiner
Förändring kortf. fordr/skulder+övrigt	1 585	1 511	1 333	1 304	1 190	1 190	1 508	629	999	1 165	Åtgärder till 2019 nya hissmaskiner
Kassaflöde	-74	-178	-143	258	319	359	-678	369	167	29	Åtgärder till 2019 nya hissmaskiner
LIKVIDA MEDEL											
inlösnings balans	1 585	1 511	1 333	1 304	1 190	1 190	1 508	629	999	1 165	Åtgärder till 2019 nya hissmaskiner
Årets förändring	-74	-178	-143	258	319	359	-678	369	167	29	Åtgärder till 2019 nya hissmaskiner
Utgående balans	1 511	1 333	1 190	1 562	1 508	1 549	629	999	1 165	1 194	Åtgärder till 2019 nya hissmaskiner

27

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tackjärnet

Org.nr 716417-6773

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tackjärnet för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2019-03-05 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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. De 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.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tackjärnet för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18 mars 2020



Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Tackjärnet

Org.nr 716417-6773

Jag har granskat årsredovisningen och styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Tackjärnet för räkenskapsåret 2019.

Beträffande granskningen av bokföringen och årsredovisningens överensstämmelse med lagen om ekonomiska föreningar och årsredovisningslagen hänvisar jag till auktoriserade revisorn Beatrice Fejde och hennes revisionsberättelse.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019.

Bromma 18 mars 2020



Göran Larsson

Föreningens revisor