

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tackjärnet, Stockholms kommun, avger härmed årsredovisning för verksamheten under 2015.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till **ändamål** att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna för permanent boende. 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. Bostadshusen förvärvades 1989 då de var inflyttningsklara. Vårdeåret, som används för fastighetstaxering mm, är också 1989. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket i april 2015.

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 eller två personer som är medlemmar i föreningen. Styrelsen beslutar om medlemskap i samband med förvärv av bostadsrätt. Under året har fem (sju) bostadsrätter överlåtit vilket motsvarar 8% (11%) av antalet bostadsrätter. Genomsnittligt vägt försäljningspris uppgick till 51.742 kronor per kvm (44.852). Lägsta och högsta pris uppgick till 47.934 respektive 56.489 kronor per kvm (38.626 respektive 57.862). Det totala marknadsvärdet på föreningens bostadsrätter baserat på årets genomsnittliga försäljningspris uppgick till 250 miljoner kronor (217).

Vid årets utgång fanns tre (tre) **andrahandsuthyrningar**. Under året har en bostadsrätt varit helt obebodd 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 händelser under och efter räkenskapsåret

Årets resultat uppgick till -159.714 kronor (-646.096). Viktiga förklaringarna till förbättringen på 486.382 kronor är **höjningen av årsavgifterna** med 227.339 kronor och **upplösning av reserv för vattenskador** 2013, 354.293 kronor.

Nettoomsättningen (årsavgifterna) höjdes med 10% den 1 januari 2015. Styrelsens beslut om avgiftshöjning motiverades av de mycket stora kostnaderna efter vattenskadorna 2013 med större skulder och räntebetalningar som följd. Dessförinnan var årsavgifterna oförändrade under sex år. Avgifterna har under 2015 i genomsnitt uppgått till 517 kronor per kvm lägenhetsyta och år (470). Avgifterna lämnas oförändrade 2016. 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, avgifter för andrahandsuthyrning och överlåtelseavgifter. Parkeringsavgifterna som tidigare redovisats i Tackjärnsvägens Samfällighetsförening redovisas från 2015 i föreningen. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift uppgår enligt stadgarna till högst 3% respektive 2% av gällande prisbasbelopp. De uppgick per 2015-12-31 till 1.300 kronor per överlåtelse, som betalas av säljaren, respektive 800 kronor per pantsättning.

Avgifter för andrahandsuthyrning uppgår enligt stadgarna till högst 10% av gällande prisbasbelopp och uttas från maj 2015 med 370 kronor/månad eller 4.440 kronor/år.

Övriga externa kostnader fördelas enligt not 3.

De flesta **driftskostnader** har endast ändrats marginellt jämfört med 2014. **Samfällighetskostnaderna** under året uppgick till 762.813 kronor (863.652). Kostnadsminskningen under året redogörs för under avsnittet om Tackjärnsvägens Samfällighetsförening. Ansvar och kostnader för **kabel-TV** har den 1 juli 2015 övertagits av samfälligheten.

Underhåll och reparationskostnader uppgick till 825.077 kronor (684.360).

Yttertaken har renoverats för 851.750 kronor. Plåten över de tidigare fuktskadade lägenheterna har bytts och övriga delar av taken har målats. Vissa kompletteringar av taksäkerhet har även gjorts. Besiktning av oberoende konsult har gjorts när arbetet var klart. **Tilläggsisolering av vindsbjälklag** med lösull har kostat 88.325 kronor. Kostnader för **ventilationen** uppgick till 96.160 kronor. Här inkluderas Obligatorisk VentilationsKontroll (OVK) och åtgärder av i OVK:n påtalade brister i fastigheten samt löpande normal service och filterbyten. I OVK:n identifierade brister i lägenheter har i huvudsak åtgärdats av medlemmarna men sju lägenheter har åtgärdats efter årets slut. **Hissarna** har haft fler stopp än normalt, totalt åtta gånger varav sju gånger i nr 13. **Väggstolar i trappen** har satts upp i båda husen efter önskemål. **Fogning av fasader** som gjordes 2014 har brister som reklamerats. Utredning pågår hos leverantören som lovat att åtgärda bristerna. Föreningen har under 2015 upplöst reserv för fakturor på 354.293 kronor avseende **vattenskadorna 2013**.

Tomträttsavgälden uppgår till 332.500 kronor/år t-o-m 2017. Från 2018 gäller ny tomträttsavgäld för 10 år (kommunens Exploateringsnämnd meddelar dock att om ny avgäld skulle beräknats i slutet av 2015 så skulle den varit oförändrad). Uppsägning får ske tidigast 2048.

Den kommunala **fastighetsavgiften** uppgick under 2015 till 1.243 kronor (1.217) per bostadslägenhet eller totalt 79.552 kronor (77.888). Justering avseende 2014 har gjorts med -1.217 kronor baserat på slutskattsedeln.

Styrelsens strategi har fortsatt varit att **räntan på fastighetslånen** ska vara rörlig. Räntan på lånen baseras på 3 månaders Stibor med ett fast påslag, för närvarande 1,05%. Det fasta påslaget ändras en gång om året. Under 2015 har Stadshypotek, efter att Stibor blev negativ, ändrat villkoren så att räntan är lägst påslaget. Den rörliga räntan har under året varit i genomsnitt 1,02% (1,87%). Den vägda räntesatsen på lånen vid årets utgång uppgick till 1,05% (1,38%).

Föreningens **likvida medel** vid årsskiftet 1.584.934 kronor (1.329.625) motsvarar 7,6 månaders (7,0) årsavgift.

Utgående behållning i föreningens **underhållsfond** 3.375.432 kronor (3.243.432) utgör 508 kronor per kvm byggnadsyta (487). Avsättning enligt stadgarna beslutad av föreningsstämman uppgick till 132.000 (0,3% av byggnadernas taxeringsvärde).

Föreningens **lån** ligger i sin helhet hos Stadshypotek. Skuldbeloppet vid årsskiftet uppgick till 7.000.000 kronor (7.000.000). Amortering görs inte löpande. Styrelsen bedömer att föreningens skulder är låga och att låneutrymme är 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 73.000.000 kronor (73.000.000) varav byggnader 44.000.000 kronor (44.000.000) och mark 29.000.000 kronor (29.000.000). Nytt preliminärt taxeringsvärde från 2016 beräknas bli 77.000.000 kronor fördelat på byggnader 46.000.000 kronor och mark 31.000.000 kronor.

Årets förändring av kassan uppgick till 255.309 kronor (526.072).

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets slut 95 (94) **medlemmar**. Under året har 10 medlemmar tillkommit och 9 medlemmar avgått.

Ordinarie **föreningsstämma** 2015 hölls den 24 mars. I stämman var 22 (22) bostadsrätter representerade genom 26 (27) medlemmar. 2016 års ordinarie föreningsstämma äger rum den 5 april.

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 har varit oförändrad under året.

Roll	Namn	Hus	Lägenhetsnummer	Vald till
Ordförande och kassör	Carlos Olsén	11	55	2017
Vice ordförande	Lars Wivemar	11	40	2017
Sekreterare	Karin Brinkefeldt	11	62	2017
Ledamot	Susanna Hellekant	13	19	2016
Ledamot	Mattias Henningsson	13	15	2017
Ledamot	Göran Svensson	13	31	2016
Ledamot	Martin Zillén	13	24	2016

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

Under verksamhetsåret har 6 (7) protokollförda styrelsesammanträden hållits. Ledamöterna har i genomsnitt varit närvarande på 5,4 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 policier för information, miljö och brandskydd.

Enligt beslut på den ordinarie föreningsstämman ska sammanlagt arvode till styrelse, föreningens revisor och till valberedningen utgå med ett prisbasbelopp, 44.500 kronor (44.400), varav till ordföranden 13.900 kronor (13.800), för tiden till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Styrelsen har på det konstituerande styrelsesammanträdet beslutat om fördelningen av resterande del av arvodet. Övriga ledamöter erhåller tillsammans 26.100 kronor (26.100), revisor 2.500 kronor (2.500) och valberedning 2.000 kronor (2.000). Frånvaro vid styrelsemöte ger avdrag med 400 kronor/möte som fördelas på de som deltar. Under året utbetald del av styrelsens, revisors och valberedningens arvode uppgick till 44.475 kronor (43.928).

Kostnaden för styrelsens årliga arbetsmiddag, inklusive taxi, uppgick till 4.062 kronor för 7 personer (under 2014 2.899 kronor för 4 personer).

Av den ordinarie föreningsstämman 2015 valda revisorer:

Ordinarie revisorer	Hus	Lghnr	Revisorssuppleanter	Hus	Lghnr
Göran Larsson, medlem i föreningen	11	42	Gunilla Wiklund, medlem i föreningen	13	12
Stefan Mattsson, auktoriserad revisor	-	-	Peter Åström, auktoriserad revisor	-	-

Av den ordinarie föreningsstämman 2015 valda ledamöter i valberedningen:

Roll	Namn	Hus	Lägenhetsnummer
Sammankallande	Jonas Claeson	11	41
Ledamot	Agneta Bjelke	13	26
Ledamot	Malena Söderlund	13	29

Aktuell lista med sammansättning av styrelse, revisorer och valberedning samt kontaktpuppgifter till dessa med lägenhetsnummer, adress, telefonnummer och e-postadress finns uppsatt på föreningens 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/stamspolningar av GR Avloppsrensning, brandsläckare av Kidde, rökgasluckor av Adex och entrémattor av Initial.

Städning i entréer och trapphus, trädgårdsskötsel samt snöröjning vid husen har utförts av föreningens medlemmar. Under vår- och höststädning har föreningens medlemmar 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 delats ut i brevinkast och satts upp på anslagstavlor vid fem tillfällen under året. Därutöver har specifik information meddelats vid flera tillfällen. Föreningens hemsida som lanserats under 2015 nås på <http://tackjarnet.bostadsraterna.se> och innehåller aktuell information i nyhetsbrev, om styrelse, stämma, årsredovisning, stadgar mm.

Föreningen är försäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring och innefattar bland annat brand, inbrott, vatten, skadeståndsgaranti, avbrott, ansvar, styrelseansvar, rättsskydd, förmögenhetsbrott, olycksfall och sanering mot skadedjur. Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Utöver fastighetsförsäkringen ingår i försäkringen gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter (individuella bostadsrättstillägg behövs därför inte).

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.

Tabellen nedan visar de **kapitaltillskott** som gjorts 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
Totalt	Summa kapitaltillskott	43.998.000

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 (från 2016), elcentral med elmätare, vattenmätare, parkeringsanläggning med 132 parkeringsplatser, bredbandsanläggning (gruppabonnemang med överföringshastighet till varje hushåll 500-1.000/500-1.000 Mbit/s), kabel-TV-anläggning (gruppabonnemang med Canal Digitals analoga 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 långsiktig hållbar **miljöpolic** genom bl.a. kvantitativa mål för energiförbrukning, källsortering och användande av miljövänliga alternativ vid städning mm. Energiförbrukningen i samfälligheten uppgick till 55 kWh/kvm per kvm uppvärmd yta (58) 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%
Totalt	12.148	100,0%

Samfällighetsföreningens intäkter från medlemsföreningarna har under året uppgått till 1.916.616 kronor (2.169.980). Slutreglering av samfällighetens intäkter sker vid årets slut så att redovisat resultat ska bli noll varje år. Hyror för parkeringsplatser som tidigare redovisats i samfälligheten redovisas från 2015 i respektive bostadsrättsförening. 2014 uppgick parkeringsintäkterna till 512.300 kronor.

Samfällighetens driftkostnader under 2015 var i nivå med 2014 förutom väsentligt lägre elkostnader och nya kostnader för kabel-TV. **Elkostnaderna** uppgick till 966.359 kronor, en minskning med 319.240 kronor eller 25% beroende i huvudsak på lågt elpris. Ansvaret för **kabel-TV** på Tackjärnsvägen har tagits över av samfälligheten från 1 juli 2015.

Samfällighetens underhållskostnader under 2015 inkluderar byte av grovtvättmaskin och renovering av pentryt i kvarterslokalen med nya skåpluckor och lådor.

Samfällighetens planerade större **underhållsåtgärder** under den närmaste treårsperioden:

- Byte av ventilationsaggregatens **fläktar** och **styrssystem** i samtliga hus görs under 2016. I samband med detta kopplas alla hus ihop med värmeanläggningens styrsystem genom att bredbandet kompletteras med kabel till ventilationsrummens apparatskåp. Sammantaget bedöms bytet kosta omkring 1.200.000 kronor.
- Byte av de återstående två gamla **värmepumparna** i värmeanläggningen planeras att utföras 2017. Bedömd kostnad 500.000 kronor. Under 2016 görs även utredning om livslängd/eventuell utökning av **kollektorslingorna** i Ulvsundasjön.

FLERÅRSÖVERSIKT

		2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, årsavgifter	kronor	2.500.724	2.273.385	2.273.385	2.273.386	2.273.386
Årets resultat	kronor	-159.714	-646.096	-3.130.748	-130.074	425.426
Soliditet	%	83	83	84	92	92
Eget kapital	kronor	36.483.820	36.643.535	37.289.630	50.697.513	50.827.587
Kassalikviditet	%	415	281	124	478	350
Kassaflöde	kronor	255.309	526.072	-132.247	30.813	-428.967
Likvida medel	kronor	1.584.934	1.329.625	803.553	935.800	904.987
Skulder till kreditinstitut	kronor	7.000.000	7.000.000	6.000.000	4.000.000	4.000.000
Belåningsgrad (skuld/taxvärde byggnad)	%	16	16	14	11	11
Fond yttre underhåll	kronor	3.375.432	3.243.432	3.111.432	3.003.432	2.896.432
Fond yttre underhåll/kvm byggnadsyta	kronor	508	487	467	451	435
Avskrivningar/kvm byggnadsyta	kronor	85	85	85	31	30
Årsavgifter/kvm bostadsyta	kronor	517	470	470	470	470
Medlemsinsatser per kvm bostadsyta	kronor	8.919	8.919	8.919	8.919	8.919
Lån per kvm bostadsyta	kronor	1.448	1.448	1.241	827	827
Genomsnittlig skuldränta	%	1,02	1,87	2,32	3,31	3,28
Vägt genomsnittligt förs.pris/kvm	kronor	51.742	44.852	40.462	39.228	45.139
Taxeringsvärde byggnad	kronor	44.000.000	44.000.000	44.000.000	36.000.000	36.000.000

Årets resultat, Soliditet, Eget kapital och Avskrivningar/kvm före 2013 är före ändring av redovisningsprinciper.

Föreningens **budget för 2016** jämte plan för 2017-2019 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 senaste tre åren samt för 2015 jämfört med budget och styrelsens prognos som gjordes inför budgetarbetet för 2016.

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

- Målning av väggar och polering av golv i entréer och våningsplan. Planeras att utföras under 2016. Bedömd kostnad 600.000 kronor.
- Byte av tvättstugornas maskiner. Planeras att utföras under 2017. Bedömd kostnad 400.000 kronor.

Från 2018 planerar styrelsen därutöver för utrymme för ytterligare årliga underhållsåtgärder, ej specificerade, uppgående till 500.000 kronor/år. Bedömningen är dock, 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 ska göras 2018. OVK, Obligatorisk VentilationsKontroll, påbörjades 2015 och avslutades i början av 2016 och radonmätning gjordes 2006. Nästa OVK ska göras 2019 och nästa radonmätning 2016.

RESULTATDISPOSITION	kronor
Styrelsen föreslår till föreningsstämman att tidigare balanserade underskott jämte årets resultat	-9.856.437
	-159.714
	-10.016.151
avsättes enligt stadgarna, till Fond för yttre underhåll, 0,3% av fastighetens taxeringsvärde på byggnader	132.000
balanseras i ny räkning	-10.148.151
	-10.016.151

EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

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

RESULTATRÄKNING	Not	2015-01-01 – 2015-12-31	2014-01-01 – 2014-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning		2.500.724	2.273.385
Övriga rörelseintäkter	2	243.780	32.300
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2.744.504	2.305.685
RÖRELSEKOSTNADER			
Övriga externa kostnader	3	-2.206.270	-2.204.065
Personalkostnader	4	-55.397	-56.525
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-571.022	-571.022
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2.832.689	-2.831.612
RÖRELSERESULTAT		-88.185	-525.927
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		125	6.348
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71.654	-126.517
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-71.529	-120.169
ÅRETS RESULTAT		-159.714	-646.096

BALANSRÄKNING	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	41.874.933	42.445.955
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	6	3.500	3.500
Summa anläggningstillgångar		41.878.433	42.449.455
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		30.343	32.641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	484.345	490.537
Summa kortfristiga fordringar		514.688	523.178
Kassa och bank		1.584.934	1.329.625
Summa omsättningstillgångar		2.099.622	1.852.803
SUMMA TILLGÅNGAR		43.978.055	44.302.258
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43.124.539	43.124.539
Fond för yttre underhåll		3.375.432	3.243.432
Summa bundet eget kapital		46.499.971	46.367.971
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9.856.437	-9.078.340
Årets resultat		-159.714	-646.096
Summa fritt eget kapital		-10.016.151	-9.724.436
Summa eget kapital		36.483.820	36.643.535
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7.000.000	7.000.000
Summa långfristiga skulder		7.000.000	7.000.000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	10	129.439	33.776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	364.796	624.948
Summa kortfristiga skulder		494.235	658.724
Summa skulder		7.494.235	7.658.724
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43.978.055	44.302.258
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckning		33.938.000	33.938.000
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS	Not	2015	2014
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN		1.329.625	803.553
Pengar in			
Rörelseintäkter		2.744.504	2.305.685
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		125	6.348
Minskning av kortfristiga fordringar		8.490	77.977
Ökning av skulder till kreditinstitut		-	1.000.000
		2.753.119	3.390.010
Pengar ut			
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar		-2.261.667	-2.260.590
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71.654	-126.517
Minskning av kortfristiga skulder		-164.489	-476.831
		-2.497.810	-2.863.938
KASSA VID ÅRETS SLUT		1.584.934	1.329.625
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN		255.309	526.072

Not 1, Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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.

NOTER	2015	2014
Not 2, Övriga rörelseintäkter		
Hyra parkeringsplatser	201.600	-
Hyra extra lägenhetsförråd	15.600	15.600
Pantsättningsavgifter	11.200	9.100
Avgifter för andrahandsuthyrning (2015 8 månader)	8.880	-
Överlåtelseavgifter	6.500	7.600
Summa övriga rörelseintäkter	243.780	32.300
Not 3, Övriga externa kostnader		
Drift		
Samfällighet	-762.813	-863.652
Arvode förvaltning	-63.400	-62.400
Försäkring	-50.148	-48.420
Kabel-TV (2015 halvt år)	-45.928	-90.610
Revision	-12.500	-12.500
Administration	-8.019	-9.368
Prenumeration/facklitteratur	-7.193	-604
Entrémattor	-6.492	-8.585
Medlemsavgifter	-6.030	-6.030
Bankkostnader	-1.526	-1.611
Övriga driftskostnader	-6.309	-5.537
Summa drift	-970.358	1.109.317
Underhåll och reparation		
Yttertak	-851.750	-51.000
Ventilation	-96.160	-68.217
Tilläggsisolering vindsbjälklag	-88.325	-
Hissar	-48.995	-31.345
Brandskydd	-19.229	-12.147
Tvättstugor	-18.773	-21.735
Ei	-17.415	-16.127
Trädgård och städdagar	-11.372	-7.435
Väggstolar trapp	-8.157	-
VA	-6.894	-3.950
Belysning	-6.261	-5.855
Portar/kodlås	-6.039	-3.549
Fogning fasader	-	-463.000
Vattenskador (upplösning reserv från 2013)	354.293	-
Summa underhåll och reparation	-825.077	-684.360
Tomträttsavgäld	-332.500	-332.500
Kommunal fastighetsavgift	-78.335	-77.888
Summa övriga externa kostnader	-2.206.270	-2.204.065
Not 4, Personalkostnader		
Arvode styrelse	-39.975	-39.928
Arvode revisor intern	-2.500	-2.500
Arvode valberedning	-2.000	-1.500
Arbetsgivaravgifter	-10.922	-12.597
Summa personalkostnader	-55.397	-56.525
	2015-12-31	2014-12-31
Not 5, Byggnader		
Anskaffningsvärde	57.102.186	57.102.186
Ackumulerade avskrivningar	-14.656.231	-14.085.209
Årets avskrivning	-571.022	-571.022
Summa bokfört värde	41.874.933	42.445.955


	2015-12-31	2014-12-31
Not 5, Byggnader forts		
Taxeringsvärde		
Byggnader	44.000.000	44.000.000
Mark (tomträtt)	29.000.000	29.000.000
Totalt	73.000.000	73.000.000
Preliminärt nytt taxeringsvärde från 2016 (MSEK):		
Byggnader 46,0		
Mark 31,0		
Totalt 77,0		
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	355.000	252.000
Tomträttsavgäld	83.125	83.125
Fastighetsförsäkring	16.933	16.283
Ekonomisk förvaltning	12.500	12.250
Tidningsprenumeration	7.038	6.818
Medlemsavgifter	6.030	6.030
Hisservice	3.719	3.719
Samfällighetsförening slutreglering	-	87.348
Kabel-TV	-	22.964
Summa upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	484.345	490.537

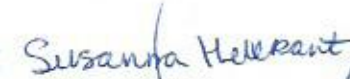
Not 8, Eget kapital	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2013-12-31	43.124.539	3.111.432	-5.815.592	-3.130.748	37.289.630
Resultatdisposition			-3.130.748	3.130.748	-
Avsättning till fond för yttre underhåll		132.000	-132.000		-
Årets resultat				-646.096	-646.096
Eget kapital 2014-12-31	43.124.539	3.243.432	-9.078.340	-646.096	36.643.535
Resultatdisposition			-646.096	646.096	-
Avsättning till fond för yttre underhåll		132.000	-132.000		-
Årets resultat				-159.714	-159.714
Eget kapital 2015-12-31	43.124.539	3.375.432	-9.856.437	-159.714	36.483.820


	2015-12-31	2014-12-31
Not 9, Övriga skulder till kreditinstitut		
Stadshypotek, vägd rörlig ränta per 2015-12-31, 1,05%	7.000.000	7.000.000
Summa fastighetslån	7.000.000	7.000.000
Not 10, Leverantörsskulder		
Krylbo Isolering	88.325	-
Raukas Ventilation	24.332	-
Bostadsrätterna	6.030	6.030
Sörmlands Tak	5.625	-
Hissgruppen	3.200	6.616
Ricoh	1.927	2.208
Trädmästarna	-	13.875
Initial	-	3.834
Söderkyl	-	1.213
Summa leverantörsskulder	129.439	33.776


	2015-12-31	2014-12-31
Not 11, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förskottsbetalda avgifter	203.118	202.930
Samfällighetsförening slutreglering	132.813	-
Revisionsarvode	15.000	15.000
Räntekostnader	8.138	11.576
Valberedning och internrevision	5.383	5.808
Bankkostnader	344	341
Vattenskador	-	354.293
Åtgärder tak	-	35.000
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	364.796	624.948


Bromma den 9 februari 2016



Karin Brinkfeldt



Susanna Hellekant



Mattias Henningsson


Göran Svensson


Lars Wivemar


Martin Zillén


Carlos Olsén



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats den **11** mars 2016


Göran Larsson
Föreningens revisor


Stefan Mattsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tackjärnet

Org nr 716417-6773

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tackjärnet för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tackjärnet för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 11 mars 2016



Göran Larsson

Föreningens revisor



Stefan Mattsson

Auktoriserad revisor

