

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tackjärnet, Stockholms kommun, avger härmed årsredovisning för verksamheten under 2012.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRENINGEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningen bildades 1981 och registrerades 1982. Den ekonomiska planen fastställdes 1988. Fastigheten förvärvades 1989 då bostadshuset var inflyttningsklara. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2006.

Föreningen består av 64 bostadsrätter som vardera ägs av en eller två personer som är medlemmar i föreningen. Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Föreningen hade vid årets slut 88 (88) medlemmar.

Under året har två (en) bostadsrätter överlåtit, efter godkännande av styrelsen, vilket motsvarar 3% (2%) av antalet bostadsrätter. Genomsnittligt vägt försäljningspris uppgick till 39.228 kronor per kvm (45.139). Lägsta och högsta pris uppgick till 31.016 respektive 46.528 kronor per kvm (45.139 respektive 45.139).

Vid årets utgång fanns två (inga) andrahandsuthyrningar.

FASTIGHET

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Rostugnen 5 på Tackjärnsvägen 11 och 13. Tomtytan är 2.933 kvm. På fastigheten finns två bostadshus i åtta våningar, inklusive en respektive två souterrainvåningar, med 63 lägenheter som samtliga är upplåtna med bostadsrätt. En av dessa lägenheter består av två bostadsrätter. Total boyta uppgår till 4.835 kvm. Bostadsrätterna har följande fördelning:

2 rum och kök	29
3 rum och kök	11
4 rum och kök	22
5 rum och kök	<u>2</u>
Totalt	64

Bostadshusens byggnadsår är 1989. Värdeåret, som används för fastighetstaxering mm, är också 1989.

För fastigheten finns en underhållsplan som uppdateras 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, för de närmast kommande åren, inga underhållsåtgärder planlagda som behöver täckas av fonderade medel.

Tomträttsavgälden uppgår till 332.500 kronor/år t-o-m 2017. Uppsägning får ske tidigast 2048.

Egenkontroll avseende brandskydd och övrig säkerhet genomförs årligen.

FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma 2012 hölls den 27 mars. I stämman var 26 (28) bostadsrätter representerade genom 28 (31) medlemmar. 2013 års föreningsstämma äger rum den 26 mars.

STYRELSE

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst fem och högst nio ledamöter. Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2012 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning (tabellen anger lägenhetsnummer samt årtal när valperioden går ut):

Ordinarie styrelseledamöter

Ordförande och kassör	Carlos Olsén	55	2013
Vice ordförande	Lars Wivemar	40	2013
Sekreterare	Karin Brinkefeldt	62	2013
Ledamot	Ulla Björnehammar	21	2014
Ledamot	Philip Hale	16	2014
Ledamot	Mattias Henningsson	15	2013
Ledamot	Susanna Hellekant	19	2014

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

Under verksamhetsåret har 6 (7) protokollförda styrelsesammanträden hållits.

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

Enligt beslut på den ordinarie föreningsstämman ska sammanlagt arvode till styrelse, föreningens revisor och till valberedningen utgå med ett basbelopp, 44.000 kronor (42.800), varav till ordföranden 13.700 kronor (13.100), för tiden till och med nästa ordinarie föreningsstämman. Styrelsen har på det konstituerande styrelsesammanträdet beslutat om fördelningen av resterande del av arvodet. Övriga ledamöter erhåller tillsammans 25.800 kronor (25.200), 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 43.700 kronor (42.704).

Kostnaden för styrelsens årliga arbetsmiddag, inklusive taxi, uppgick till 4.330 kronor för 6 personer (under 2011 4.490 kronor för 7 personer).

REVISORER

Av den ordinarie föreningsstämman 2012 valda revisorer:

Ordinarie revisorer

Göran Larsson, medlem i föreningen
Stefan Mattsson, auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Gunilla Wiklund, medlem i föreningen
Peter Åström, auktoriserad revisor

Revisionsarvode till föreningsmedlem utsedd till revisor är inkluderat i det belopp som anges i avsnittet om styrelse ovan. Arvode till extern revisor utgår enligt räkning och framgår av resultaträkningen.

VALBEREDNING

Av den ordinarie föreningsstämman 2012 valda medlemmar i valberedningen:

Jonas Claeson, sammankallande	lgh 41
Dag Holmberg	lgh 50
Ola Nyström	lgh 10

Arvode till valberedningen är inkluderat i det belopp som anges i avsnittet om styrelse ovan.

KONTAKTUPPGIFTER

Aktuell lista med sammansättning av styrelse, revisorer och valberedning samt kontaktuppgifter 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.

FÖRVALTNING

Storholmen Teknik AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning. Arbetet med avisering, avprickning av årsavgifter samt påminnelser har utförts av Margareta Wissén, medlem i föreningen. Från 2013 har föreningen nya förvaltningsavtal med ABJ Boförvaltning AB om den ekonomiska förvaltningen och med AdEx Fastighetsutveckling AB om den tekniska förvaltningen.

Städning i trapphus och entréer, trädgårdsskötsel samt snöröjning vid husen har utförts av föreningens medlemmar. Under vårstädning 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: sophus och del av parkeringen. Efter arbetspasset har föreningen bjudit på mat. Informationsblad om föreningen och samfälligheten har delats ut till medlemmarna vid sex tillfällen under året. I advent har föreningen i samband med påklädning av julgranen i entrén bjudit på glögg och pepparkakor.

Föreningen är ansluten till 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.

MILJÖ

Inom ramen för Tackjärnsvägens Samfällighetsförening verkar föreningen för en långsiktigt hållbar miljöpolicy genom bl.a. kvantitativa mål för energiförbrukning, källsortering och användande av miljövänliga alternativ vid städning mm.

Energiförbrukningen i samfälligheten uppgick till 67 kWh/kvm per kvm uppvärmd yta (64) inkluderande uppvärmning, varmvatten, fastighetsel i samtliga sex hus samt utomhusbelysning inklusive parkeringen.

FÖRSÄKRING

Föreningens försäkring, som är tecknad hos Trygg Hansa, innefattar brand, vattenskada, inbrott, ansvar, styrelseansvar, maskin, rättsskydd, sanering mot skadedjur och bostadsohyra och glas. Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade.

SKATTER

Taxeringsvärdet på föreningens fastighet under året har varit 52.800.000 kronor (52.800.000) varav byggnader 36.000.000 kronor (36.000.000) och mark 16.800.000 kronor (16.800.000).

Den kommunala fastighetsavgiften, som indexuppräknas varje år, uppgick under 2012 till 1.365 kronor (1.302) per bostadslägenhet eller totalt 85.995 kronor (82.026).

TACKJÄRNSVÄGENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Tackjärnsvägens Samfällighetsförening förvaltar de gemensamma anläggningarna för medlemmarna Bostadsrättsföreningen Rostugnen, Bostadsrättsföreningen Udden 1 och Bostadsrättsföreningen Tackjärnet. Anläggningarna inkluderar värmeanläggning, elcentral med elmätare, vattenmätare, parkeringsanläggning med 132 parkeringsplatser, central för kabel-TV anläggning, central för bredbandsanläggning, kvarterslokal inklusive bastu, avfallsanläggning med markbehållare, sophus, grovtvättstuga, lekplats, lusthus mm. Från 1 november 2012 inkluderas hanteringen av hushållssopor som tidigare sköttes av respektive bostadsrättsförening. Medlemsföreningarnas fastighetsel och vattenförbrukning ingår i samfällighetens kostnader. Medlemmarna debiteras kostnader för anläggningarna efter sin relativa andel.

Samfällighetsföreningens intäkter från medlemsföreningarna har under året uppgått till 2.387.868 kronor (1.967.360) och fördelats efter andelstalen. Slutreglering av samfällighetens intäkter sker vid årets slut så att redovisat resultat ska bli noll varje år.

Kostnaderna under 2012 var betydligt högre än 2011. Driftkostnaderna har ökat med 246.937 kronor (12%) och underhållskostnaderna med 245.123 kronor (56%). Driftkostnaderna domineras av elkostnader och underhållskostnaderna av installationen av markbehållare för sophantering.

Elkostnaderna för uppvärmning, varmvatten och fastighetsel för byggnaderna på Tackjärnsvägen uppgick till 1.580.268 kronor (1.382.286), en ökning på 197.982 kronor eller 14%.

Värmecentralen har fungerat bra under året med god driftstabilitet. Elförbrukningen under 2012 var 5% högre än 2011 på grund av betydligt kallare december. Från november 2011 har föreningen ett 36 månaders fastprisavtal med EON. Elpriset under perioden är 54,3 öre/kWh.

Från den 1 november har Tackjärnsvägens sophantering samordnats i samfällighetens regi. I samband med stängningen av medlemsföreningarnas sopnedkast har föreningen investerat i markbehållare för hantering av matavfall, hushållsavfall, tidningar och glas. Kostnaden för avfallsanläggningen uppgick till 584.938 kronor. Markbehållarna har placerats vid vändplanen i anslutning till sophuset där även förpackningar har börjat sorteras. Förutom de positiva miljöeffekterna blir sophämtningskostnaderna väsentligt reducerade.

Nytt 3-årigt avtal avseende bredband började löpa i april. Avtalad kapacitet är 200 Mbit/s.

Samfällighetsföreningens planerade större underhållsåtgärder under den närmaste treårsperioden:

- inköp av nytt lusthus
- byte av gungställning i lekparken
- byte av tvättutrustning i grovtvättstugan
- byte av skåpluckor i kvarterslokalen
- samordnad upphandling av underhåll och målning av samtliga tak på Tackjärnsvägen

Andelstalen i föreningen baseras på bostadsarea och regleras i avtalet mellan de deltagande tomträtterna.

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

Under 2011 nedsattes medlemsinsatserna, efter beslut på ordinarie föreningsstämma, med 500.000 kronor till noll kronor. Tackjärnets andel av nedsättningen var 199.000 kronor. Samfällighetsföreningen finansieras därefter helt med egna medel.

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGEN

Årets resultat 2012 uppgick till -130.074 kronor (425.426). Försämringen mot 2011 på 555.500 kronor förklaras i huvudsak av högre kostnader från samfälligheten och åtgärder i föreningens ventilationssystem i samband med den återkommande Obligatoriska Ventilationskontrollen (OVK) samt nedsättningen av medlemsinsatser i samfälligheten som gjordes 2011..

Avgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade de senaste fyra åren. Avgifterna har under året i genomsnitt varit 470 kronor per kvm lägenhetsyta och år (470). Avgifterna för 2013 är oförändrade jämfört med 2012.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift uppgår enligt stadgarna till högst 3% respektive 2% av gällande basbelopp. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift under 2012 uppgick till 1.000 kronor per överlåtelse, som betalas av säljaren, respektive 500 kronor per pantsättning.

Kostnader för fastighetsförvaltning

Samfällighetskostnaderna under året uppgick till 949.991 kronor (783.009). Kostnadsökningen under året redogörs för ovan under avsnittet om Tackjärnsvägens Samfällighetsförening.

De flesta andra driftskostnader har endast ändrats marginellt jämfört med 2011.

Underhåll och reparationskostnader uppgick till 399.763 kronor (197.601) och fördelas enligt not 2.

I samband med OVK:n som kostade 81.250 kronor uppmärksammades ett antal brister som åtgärdats. Sammantaget uppgick kostnaden för dessa åtgärder till 178.508 kronor. De större posterna var byte av frånluftsfläkt i 11:an, 95.410 kronor, åtgärder för förbättrad frånluft i några kanaler i 11:an 13.650 kronor och åtgärder för att ta bort läckage av frånluft till tilluften i 13, 11.228 kronor. Åtgärder i 35 bostadsrätter uppgick till 72.158 kronor och bekostades av bostadsrättshavarna.

I hissarna har nya hisstelefoner installerats för 21.000 kronor. Takläckage i yttertaket har åtgärdats i hus 11 för 12.463 kronor. Inköp av förrådsgaller för fyra extra lägenhetsförråd i gamla soprummet i 13 har gjorts för 10.525 kronor.

Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut

Styrelsens strategi har fortsatt varit att räntan på fastighetslånet ska vara rörlig. Vid årets ingång var räntan hos Nordea 3,53%. Den 6 december bytte föreningen bank till Handelsbanken som övertog lånet på 4.000.000 kr. Den rörliga räntan har under året varit i genomsnitt 3,31% (3,28). Vid årets utgång var räntan 2,48%.

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGEN

Föreningens likvida medel vid årsskiftet 935.800 kronor (904.987) motsvarar 4,9 månaders (4,8) årsavgifter.

Utgående behållning i föreningens underhållsfond 3.003.432 kronor (2.895.432) utgör 621 kronor per kvm (599). Avsättning enligt stadgarna beslutad av föreningsstämman uppgick till 108.000 (0,3% av byggnadernas taxeringsvärde).

Föreningens lån ligger i sin helhet hos Handelsbanken. Skuldbeloppet vid årsskiftet uppgick till 4.000.000 kronor (4.000.000). Räntan baseras på 3 månaders Stibor med ett fast påslag under 12 månader. Räntesatsen per 2012-12-31 uppgick till 2,48% (3,53%).

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.

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 30.813 kronor (571.033). Årets totala kassaflöde uppgick till 30.813 kronor (-428.967).

NYCKELTAL		2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgifter	kronor	2.273.386	2.273.386	2.273.375	2.273.378	2.207.124
Årets resultat	kronor	-130.074	425.426	-46.993	340.181	-546.910
Kassalikviditet	%	478	350	522	536	236
Kassaflöde	kronor	30.813	-428.967	323.984	177.107	-133.924
Likvida medel	kronor	935.800	904.987	1.333.954	1.009.970	832.863
Skulder till kreditinstitut	kronor	4.000.000	4.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Fond för yttre underhåll	kronor	3.003.432	2.895.432	2.787.432	2.706.432	2.625.432
Årsavgifter per kvm bostadsyta	kronor	470	470	470	470	456
Lån per kvm bostadsyta	kronor	827	827	1.034	1.034	1.034
Insatskapital per kvm bostadsyta	kronor	8.919	8.919	8.919	8.919	8.919
Vägt genomsnittligt förs.pris/kvm	kronor	39.228	45.139	40.076	35.615	42.210
Genomsnittlig skuldränta	%	3,31	3,28	1,61	2,38	5,32
Taxeringsvärde byggnad	kronor	36.000.000	36.000.000	36.000.000	27.000.000	27.000.000

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Från 2013 har föreningen nya förvaltningsavtal med ABJ Boförvaltning AB om den ekonomiska förvaltningen och med AdEx Fastighetsutveckling AB om den tekniska förvaltningen.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Föreningens budget för 2013 jämte plan för 2014 och 2015 bifogas till denna årsredovisning men är inte en del av årsredovisningen. I sammanställningen framgår även utfall för intäkter och kostnader under de senaste fem åren samt för 2012 jämfört med budget och styrelsens prognos som gjordes inför budgetarbetet för 2013. Årsavgiften för 2013 har lämnats oförändrad och styrelsen bedömer att avgifterna även under de närmast kommande åren kan lämnas oförändrade.

Planerade större underhållsåtgärder för den kommande treårsperioden:

- målning av väggar i entréer och våningsplan
- slipning och kristallisering av golv på våningsplan samt byte golvlister
- målning och underhåll av yttertak

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår till föreningsstämman att tidigare balanserade överskott, kronor 4.699.617
 jämte årets resultat, kronor -130.074
 4.569.543

avsättes enligt stadgarna, till Fond för yttre underhåll, 0,3% av fastighetens
 taxeringsvärde på byggnader, kronor 108.000
 balanseras i ny räkning, kronor 4.461.543
 4.569.543

EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

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

RESULTATRÄKNING	Not	2012	2011
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter		2.273.386	2.273.386
Övriga avgifter	1	8.500	4.500
SUMMA NETTOOMSÄTTNING		2.281.886	2.277.886
KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVALTNING			
Driftskostnader			
Samfällighet		-949.991	-783.009
Kabel-TV		-84.464	-82.018
Arvode förvaltning		-79.992	-79.992
Sophämtning		-49.992	-56.800
Arvode styrelse		-44.381	-42.704
Arvode fakturering/reskontra		-7.632	-7.632
Arbetsgivaravgifter		-14.386	-15.030
Försäkring		-20.719	-19.681
Revision		-10.000	-10.000
Prenumeration Bo Bättre och facklitteratur		-7.747	-8.195
Administration		-7.707	-4.942
Medlemsavgift SBC		-5.750	-5.750
Övriga driftskostnader		-4.795	-14.376
Summa driftskostnader		-1.287.556	-1.130.129
Underhåll och reparation	2	-399.763	-197.601
Tomträttsavgäld		-332.500	-332.500
Kommunal fastighetsavgift		-85.995	-82.026
SUMMA KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVALTNING		-2.105.814	-1.742.256
Avskrivningar	3	-185.572	-180.167
RÖRELSERESULTAT		-9.500	355.463
Resultat från finansiella poster			
Ränteutgifter		13.207	9.104
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-132.506	-136.656
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-1.275	-1.485
Nedsättning av medlemsinsatser i samfälligheten		-	199.000
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-120.574	69.963
ÅRETS RESULTAT		-130.074	425.426

BALANSRÄKNING	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	3	53.865.134	54.050.706
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	4	3.500	3.500
Summa anläggningstillgångar		53.868.634	54.054.206
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		532	524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	111.747	176.699
Summa kortfristiga fordringar		112.279	177.223
Kassa och bank		935.800	904.987
Summa omsättningstillgångar		1.048.079	1.082.210
SUMMA TILLGÅNGAR		54.916.713	55.136.416
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		43.124.539	43.124.539
Fond för yttre underhåll		3.003.432	2.895.432
Summa bundet eget kapital		46.127.971	46.019.971
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4.699.617	4.382.191
Årets resultat		-130.074	425.426
Summa fritt eget kapital		4.569.543	4.807.616
Summa eget kapital		50.697.513	50.827.587
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	4.000.000	4.000.000
Summa långfristiga skulder		4.000.000	4.000.000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	8	22.485	60.814
Skatteskulder		8.566	4.905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	188.149	243.110
Summa kortfristiga skulder		219.200	308.829
Summa skulder		4.219.200	4.308.829
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54.916.713	55.136.416
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut		33.938.000	33.938.000
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS	Not	2012	2011
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		-130.074	425.426
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	3	185.572	180.167
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		55.498	605.593
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring i kortfristiga fordringar		64.944	-66.829
Förändring i kortfristiga skulder		-89.629	32.269
Kassaflöde från den löpande verksamheten		30.813	571.033
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-	-1.000.000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-1.000.000
Årets kassaflöde		30.813	-428.967
Likvida medel vid årets början		904.987	1.333.954
Årets kassaflöde		30.813	-428.967
Likvida medel vid årets slut		935.800	904.987

REDOVISNINGSPRINCIPER

Belopp i kronor om inget annat anges. Avrundningsdifferenser kan förekomma. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är redovisningsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Avskrivningar på byggnader sker enligt en progressiv avskrivningsplan som baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och bedömd nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 100 år och avskrivningarna ökas varje år med en annuitetsfaktor på 3%. Avskrivningarna har under 2012 ökat med 5.405 kronor jämfört med 2011. Avskrivningstakten ökar därutöver med ytterligare 200-900 kronor per år under de kommande fem åren. Fordringarna har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta. Skulderna har upptagits till nominellt belopp.

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.

Nyckeltaldefinitioner

Kassaliquiditet 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.

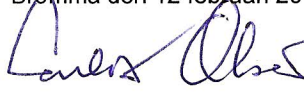
NOTER	2012	2011
Not 1, Övriga avgifter		
Pantsättningsavgifter	6.000	3.500
Överlåtelseavgifter	2.000	1.000
Stokab nyttjanderättsavtal bredband engångsavgift	500	-
Summa övriga avgifter	8.500	4.500
Not 2, Underhåll och reparation		
Ventilation	-259.758	-102.185
Hissar	-44.026	-21.674
Tvättstugor	-19.985	-23.987
Tak	-12.463	-
El	-12.117	-
Extra lägenhetsförråd	-10.525	-
Belysning	-9.573	-3.416
VA	-7.100	-7.098
Trädgård	-6.568	-7.816
Entrémattor	-6.020	-5.784
Brandskydd	-5.348	-5.030
Åtgärder i medlemmars lägenheter	-2.870	-20.611
Jouravgift	-1.947	-
Portar/kodlås	-1.463	-
Summa underhåll och reparation	-399.763	-197.601

	2012-12-31	2011-12-31
Not 3, Byggnader		
Anskaffningsvärde	57.102.186	57.102.186
Akkumulerade avskrivningar	-3.051.480	-2.871.313
Årets avskrivning	-185.572	-180.167
Summa bokfört värde	53.865.134	54.050.706
Taxeringsvärde		
Byggnader	36.000.000	36.000.000
Mark (tomträtt)	16.800.000	16.800.000
Totalt	52.800.000	52.800.000
Not 4, Andelar		
Bostadsrätterna	3.500	3.500
Summa andelar	3.500	3.500
Not 5, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Tomträttsavgäld	83.125	83.125
Kabel-TV	21.626	21.116
Fastighetsförsäkring	6.996	6.727
Samfällighetsförening slutreglering årsavgift	-	64.731
Överlåtelseavgift	-	1.000
Summa upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	111.747	176.699

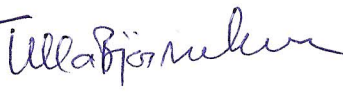
Not 6, Eget kapital	Insatskapital	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget Kapital
Eget kapital 2010-12-31	43.124.539	2.787.432	4.537.184	-46.993	50.402.161
Resultatdisposition	-	-	-46.993	46.993	-
Avsättning till fond för yttre underhåll	-	108.000	-108.000	-	-
Årets resultat	-	-	-	425.426	425.426
Eget kapital 2011-12-31	43.124.539	2.895.432	4.382.191	425.426	50.827.587
Resultatdisposition	-	-	425.426	-425.426	-
Avsättning till fond för yttre underhåll	-	108.000	-108.000	-	-
Årets resultat	-	-	-	-130.074	-130.074
Eget kapital 2012-12-31	43.124.539	3.003.432	4.699.617	-130.074	50.697.513

	2012-12-31	2011-12-31
Not 7, Skulder till kreditinstitut		
Handelsbanken, rörlig ränta per 2012-12-31, 2,48%	4.000.000	4.000.000
Summa fastighetslån	4.000.000	4.000.000
Not 8, Leverantörsskulder		
Troax	10.525	-
Tackjärnsvägens Samfällighetsförening	9.368	-
Hissbesiktningar	2.000	-
Ricoh	592	166
Canal Digital	-	21.116
Raukas Ventilation	-	11.930
Sörmlands Tak	-	10.575
Storholmen Teknik	-	6.666
Hissgruppen	-	4.783
Söderkyl	-	3.015
Humidus	-	2.563
Summa leverantörsskulder	22.485	60.814
Not 9, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förskottsbetalda avgifter	90.311	173.826
Samfällighetsförening slutreglering årsavgift	60.468	-
Arbetsgivaravgifter	14.386	15.030
Revisionsarvode	10.000	10.000
Räntekostnader	7.176	29.207
Valberedning och internrevision	5.808	5.128
Ventilationsarbeten	-	7.956
Hissbesiktning	-	1.963
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	188.149	243.110

Bromma den 12 februari 2013



Carlos Olsén



Ulla Björnehammar



Karin Brinkefeldt



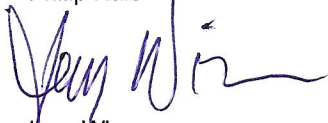
Philip Hale



Susanna Hellekant



Mattias Henningsson



Lars Wivemar

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats den **7** mars 2013



Göran Larsson
Föreningens revisor



Stefan Mattsson
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tackjärnet

Org nr 716417-6773

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tackjärnet för räkenskapsåret 2012.

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 2012 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tackjärnet för räkenskapsåret 2012.

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 disponerar vinstmedlen enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 mars 2013



Göran Larsson
Föreningens revisor



Stefan Mattsson
Auktoriserad revisor

BRF Tackjärnet													
Budget 2013 - 2016	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	Budget	Prognos	Utfall	Budget	Plan	Plan	Plan	Anm.	
	2008	2009	2010	2011	2012	2012	2012	2013	2014	2015	2016		
Intäkter													
Årsavgifter	2 207	2 273	2 273	2 273	2 273	2 273	2 273	2 273	2 273	2 273	2 273	Inga avgiftshöjningar efter 2009-01-01	
Lgh 63 +64													
Räntor reverser SEB Bolån													
Avs. inre fond													
Årsavgifter lokal													
Hyror bilplatser													
Korrigerig tidigare år													
Övriga intäkter	12	21	8	5	10	8	9	10	10	10	10	Pantsättningsavgifter + överlåtelseavgifter	
Summa intäkter	2 219	2 294	2 281	2 278	2 283	2 281	2 282	2 283	2 283	2 283	2 283		
Kostnader													
Kapitalkostnader													
Räntor	266	119	81	137	140	134	133	140	160	158	150	2013 4.000*3,5%, 2014 4.000 4,0%, 2015 3.500 4,5%, 2016 3.000 5,0%	
Avgift checkkredit					5								
Räntor netto	266	119	81	137	145	134	133	140	160	158	150		
Avskrivning byggnader	165	170	175	180	186	186	186	191	197	203	209	enligt avskrivningsplan	
Justering redovisningsprinciper													
Avskrivning samfällighet													
Tomträttsavgälder	263	298	333	333	333	333	332	333	333	333	333	Höjs 2017 (sannolikt mycket kraftigt!)	
Övriga finansiella kostnader	694	587	589	650	664	653	651	664	690	693	692		
Fastighetskatt/avgift	82	80	80	82	84	86	86	76	79	81	83	Fastighetsavgift 1.210/-/lgh 2013 enligt budgetproppen (indexuppr.)	
Underhållskostnader													
Löpande underhåll													
Byggnad	40				250			550	50	50	50	2013 slipn & kristallisering gov, golvmister, målning våningsplan	
Tak		30			10	13	12	10	300			2014 målning yttertak (gissning 150 /hus); samordnas hela Tjv	
Vattenskador	49				20	10		20	20	20	20		
VVS	77	8	26	7	10	7	7	80	10	10	10	Avloppsrensning i hela föreningen 2013 (förra spolningen 2008)	
Tvättutrustning	11	12	20	24	20	20	20	20	20	20	20		
Hiss	18	18	28	22	20	25	44	20	20	20	20		
Ventilation	114	6	137	102	120	230	260	19	20	20	21	2012 OVK 81 enligt offert + tillkommande 49 + byte frånluftsfäktmotor 11.an 81	
Bredband												seviceavtal 19'	
Brandskydd	17	5	16	5	5	5	5	5	5	5	5	2010 inklusive omladdning/byte	
Soprum	5	6	3		10	87	11					2012 stängning soprum och sopnedkast	
Daghem													
Parkering													
Mark	289	45	16	8	10		7	10	10	10	10		
Entrémattor	5	5	5	6			6						
Övrigt		13	25	24			28						
Disp. av rep. fond													
Summa underhållskostnader	625	148	276	198	475	397	400	734	455	155	156		
Driftskostnader													
Fastighetsförsäkring	16	18	19	20	21	21	21	21	22	23	24		
Arvode styrelse	51	53	55	55	58	58	58	59	59	60	61	Basbelopp + sociala	
Revision	10	10	10	10	11	11	10	11	11	12	12		
Daghem, konkurs													
Förvaltning	80	80	80	80	82	80	80	59	61	63	64	ABJ och AdEx från 2013 (45'+ 14')	
Debitering	10	10	10	10	11	10	10					ABJ från 2013	
Övriga adm. kostnader	16	8	7	5	10	10		10	10	10	10		
Kabel-TV	79	79	76	82	84	84	84	87	90	92	95		
Förbrukningsmaterial					10	10		10	10	10	10		
Trädgårdsunderhåll	3				10	5		5	5	5	5		
Medlemmars lägenheter					10	2		10	10	10	10		
Sopor	62	75	79	57	60	49	50					Sophantering tas över av samfälligheten 2012-11-01	
Samfällighet	1008	778	1 037	783	720	984	950	805	813	821	829	2012 underjordsbehållare för sophantering 575*0,398= 229' (inte budgeterat)	
Mattor entréer					6	6		6	6	7	7		
Föreningsavgifter Bostadsrätt	5	5	6	6	6	6	6	6	6	6	6		
Prenumeration Bo Bättre	7	8	8	8	8	7	8	8	8	8	8		
Övriga driftskostnader	20				20	10	3	20	20	20	20		
Styrelsens arbetsmiddag	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4		
Föreningsverksamhet övrigt		14		10	10	5	4	10	10	10	10		
Summa driftskostnader	1 370	1 141	1 390	1 130	1 141	1 362	1 288	1 131	1 145	1 161	1 177		
Nettoresultat	-552	338	-54	218	-80	-217	-143	-322	-85	193	175		
Finansiella intäkter													
Avgift checkkredit													
Räntor föreningen	6	2	7	9	10	12	13	10	10	10	10		
Summa finansiella intäkter	6	2	7	9	10	12	13	10	10	10	10		
Försäljning lägenheter													
Nedsättning medlemsinsatser				199									
Redovisat årsresultat	-546	340	-47	426	-70	-205	-130	-312	-75	203	185		
Avskrivning byggnader	165	170	175	180	186	186	186	191	197	203	209		
Avskrivning samfällighet													
Bortskrivning andelar vid försäljning daghemslägenheter													
Amortering				-1 000						-500	-500		
Fondavsättningar													
Kapitalinsats Samfällighet													
Insatsökning vid försäljning daghemslägenheter													
Förändring korrf. fordr/skulder	248	-333	196	-35			-25						
Kassaflöde	-133	177	324	-429	115	-19	31	-121	122	-94	-106		
Likvida medel													
Ingående balans	966	833	1 010	1 334	867	905	905	886	765	887	793		
Årets förändring	-133	177	324	-429	115	-19	31	-121	122	-94	-106		
Utgående balans	833	1 010	1 334	905	982	886	936	765	887	793	687		

Å