

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tackjärnet, Stockholm, avger härmed årsredovisning för verksamheten under 2017.

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. Värdeåret, som används för fastighetstaxering mm, är också 1989. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket i maj 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 (fem) bostadsrätter överlåtits vilket motsvarar 6% (8%) av antalet bostadsrätter. Genomsnittligt vägt försäljningspris uppgick till 60.938 kronor per kvm (55.220). Lägsta och högsta pris uppgick till 52.344 respektive 66.667 kronor per kvm (39.344 respektive 64.236). Det totala marknadsvärdet på föreningens bostadsrätter baserat på årets genomsnittliga vägda försäljningspris uppgick till 295 miljoner kronor (267).

Vid årets utgång fanns ingen (en) **andrahandsuthyrning**. 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 **underhållsåtgärder** under de senaste 10 åren:

- 2017: Byte kodläsdosor och låskistor/elslutbleck i ytterportar. Nya innertak entréer. Nya brandvarnare till medlemmarnas lägenheter.
- 2016: Ventilationsaggregaten (fläktar, styrsystem m.m.) bytta samordnat genom samfällighetsföreningen. Väggar och golv i entréer och våningsplan har målats respektive slipats/polerats. Nya seriekopplade brandvarnare till gemensamma utrymmen.
- 2015: Yttertaken renoveras. Tilläggsisolering av vindsbjälklag. Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK).
- 2014: Dilatationsfogar i fasaderna fogas om.
- 2013: Sopnedkast och soprum stängs (sophanteringen övertas av samfälligheten). Soprummen blir extra förråd och extra cykelrum. Identiska vattenskadorna efter takläkage efter byggfel åtgärdas i en lägenhet i vardera huset. Spolning avloppsstammar.
- 2012: Frånluftsfläkt i nr 11 bytt efter haveri. Nya hisstelefoner via internet installerade.
- 2010: Nya regler- och styrsystem till ventilationen i båda husen.
- 2008: Renovering av gården (markarbeten, byggnation av pergola och staket). Brandsläckare monterade på alla våningsplan.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets resultat uppgick till 110.223 kronor (-363.763). De viktigaste förklaringarna till det bättre resultatet är att under 2016 hade samfällighetsföreningen stora kostnader för renovering av ventilationsaggregaten i medlemsföreningarnas fläktrum och att Tackjärnet renoverade väggar och golv i entréer och våningsplan.

Nettoomsättningen (årsavgifterna) har varit oförändrade sedan 2015. Avgifterna har i genomsnitt uppgått till 517 kronor per kvm lägenhetsyta och år. Avgifterna lämnas oförändrade 2018. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande utgifter för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll enligt underhållsplanen.

Övriga rörelseintäkter fördelas enligt not 2 och består av hyra parkeringsplatser, hyra för extra lägenhetsförråd, pantsättningsavgifter, överlåtelseavgifter och avgifter för andrahandsuthyrning. Pantsättningsavgift och överlåtelseavgift uppgår enligt stadgarna till högst 2% respektive 3% av gällande prisbasbelopp. Avgifterna uppgick per 2017-12-31 till 896 kronor per pantsättning respektive 1.344 kronor per överlåtelse. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren. Avgifter för andrahandsuthyrning uppgår enligt stadgarna till högst 10% av gällande prisbasbelopp och uttas med 373 kronor/månad eller 4.480 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 2016. **Samfällighetskostnaderna** under året uppgick till 887.272 kronor (1.276.472). Kostnadsminskningen under året redogörs för under avsnittet om Tackjärnsvägens Samfällighetsförening. Föreningen har under årets sista kvartal köpt in extern **städning** för 14.381 kronor. Styrelsen har beslutat att från februari 2018 istället anställa en av föreningens medlemmar för att med motsvarande villkor utföra städning av entréer, våningsplan och trappor.

Underhåll och reparationskostnader uppgick till 460.845 kronor (548.797). Läckage via ett balkongbjälklag högst upp i nr 13 har orsakat **vatteninträngning** i en lägenhet under. Omfattande undersökningar för att utröna hur vattnet tagit sig in och åtgärder för att förhindra upprepning har kostat 48.638 kronor. Ytterligare åtgärder på balkongbjälklaget för att förhindra fuktinträngning har utförts efter årsskiftet. I lägenheten har skadad isolering och innervägg återställt. I samband med dessa arbeten åtgärdades även **bristande isolering** i annan yttervägg efter reparationen av de omfattande vattenskadorna 2013. Sammantaget bedöms att dessa reparationer kostar 140.000 kronor. Begränsat arbete återstår i lägenheten men kommer att utföras först efter att styrelsen säkerställt att läckagen upphört. **Hisskostnader** uppgick till 83.019 kronor där reparationer stod för 67.146 kronor. Byte av slitna **kodlåsdosor** och **låskistor/elslutbleck** på ytterportar kostade 58.250 kronor. **Innertak** i entréer har bytts för 44.300 kronor. Nya **brandvarnare** till medlemmarnas lägenheter har köpts in för 18.735 kronor (montering har ombesörjts av medlemmarna). I entréer och våningsplan har den årliga **golvpoleringen** utförts för 16.250 kronor. I flera lägenheter har **avloppsrensning** gjorts efter lokala stopp. Sammantaget kostade dessa spolningar 11.122 kronor. I februari 2018 har avloppsrensning gjorts i föreningens alla avloppsstammar och lägenheter.

Tomträttsavgälden uppgår till 332.500 kronor/år till och med 2017. Från 2018 gäller en ny 10-årig period för tomträttsavgälden med en enligt Exploateringskontoret oförändrad avgäld. Uppsägning får ske tidigast 2048.

Fastighetsavgiften uppgick under 2017 till 1.315 kronor per bostadslägenhet eller totalt 84.160 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%. Efter att Stibor blev negativ, ändrade Stadshypotek villkoren så att räntan är lägst påslaget. Den rörliga räntan har under året varit i genomsnitt 0,82% (1,04%). Den vägda räntesatsen på lånen vid årets utgång uppgick till 0,80% (0,84%).

Föreningens **likvida medel** vid årsskiftet 1.333.283 kronor (1.511.239) motsvarar 6,4 månaders (7,3) årsavgift. Årets **förändring av kassan** uppgick till -177.956 kronor (-73.695).

Utgående behållning i föreningens **underhållsfond** 3.645.432 kronor (3.507.432) utgör 547 kronor per kvm byggnadsyta (527). 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 (7.000.000). Amortering har gjorts med 1.000.000 kronor i mars 2017. Styrelsen bedömer att föreningens skulder är låga och att låneutrymmet 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 77.000.000 kronor (77.000.000) varav byggnader 46.000.000 kronor (46.000.000) och mark 31.000.000 kronor (31.000.000).

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets slut 97 (95) medlemmar. Under året har 7 medlemmar tillkommit och 5 medlemmar flyttat.

Ordinarie **föreningsstämma** 2017 hölls den 4 april. I stämman var 20 (18) bostadsrätter representerade genom 24 (21) medlemmar. Den 16 maj hölls extrastämma för att fastställa föreningens nya stadgar, vilka registrerades av Bolagsverket 24 maj. I stämman var 14 bostadsrätter representerade genom 14 medlemmar. 2018 års ordinarie föreningsstämma äger rum den 10 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 har varit oförändrad under året:

Roll	Namn	Hus	Lägenhetsnummer	Vald till	Ledamot sedan
Ordförande och kassör	Carlos Olsén	11	55	2019	Ordf. från 1995
Vice ordförande	Lars Wivemar	11	40	2019	1999
Sekreterare	Karin Brinkefeldt	11	62	2019	2009
Ledamot	Susanna Hellekant	13	19	2018	2010
Ledamot	Mattias Henningsson	13	15	2019	2007
Ledamot	Göran Svensson	13	31	2018	2014
Ledamot	Martin Zillén	13	24	2018	2014

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

Under verksamhetsåret har 7 (6) protokollförda **styrelsesammanträden** hållits. Ledamöterna har i genomsnitt varit närvarande på 6,3 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 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, 44.800 kronor (44.300), varav till ordföranden 14.200 kronor (13.700), för tiden till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Styrelsen har på det konstituerande styrelsesammanträdet beslutat om fördelningen av resterande del av arvudet. 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, förutom ordföranden. Under året utbetald del av styrelsens, revisors och valberedningens arvode uppgick till 44.681 kronor (44.356).

Kostnaden för styrelsens årliga **arbetsmiddag**, inklusive taxi, uppgick till 5.316 kronor för 7 personer (under 2016 3.280 kronor för 7 personer).

Av den ordinarie föreningsstämman 2017 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 2017 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 genom enkät till föreningens medlemmar frågat om intresse finns att medverka i styrelsearbete. Det finns nu en lista på medlemmar som i framtiden kan tänka sig att ingå i styrelsen.

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

AdEx Fastighetsutveckling AB har biträtt styrelsen med den **tekniska förvaltningen** och ABJ Boförvaltning AB med den **ekonomiska förvaltningen**. Hissarna sköts av Hissgruppen, ventilationen av Raukas Ventilation, tvättstugorna av Söderkyl, VA/stamspolningar av GR Avloppsrensning, brandsläckare av Kidde, rökgasluckor av Adex, entrémattor av Initial, lås av Corells Lås och gräsklippare av Skog & Trädgård.

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

Föreningen är **försäkrad** via Bostadsrätternas medlemsförsäkring (försäkringsgivare Moderna Försäkringar) och innefattar bland annat brand, inbrott, vatten, 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).

Städning i entréer och trapphus har utförts av föreningens medlemmar under huvuddelen av året. Extern städning har köpts in under årets sista kvartal. Trädgårdsskötsel och snöröjning vid husen har utförts av medlemmarna. Likaså har medlemmarna under vår- och höststädning deltagit i städning av allmänna utrymmen inomhus, arbetat utomhus med underhåll av föreningens tomtmark samt de delar av samfälligheten som är föreningens ansvar: avfallsanläggning med markbehållare och sophus och del av parkeringen. Efter arbetspasset har föreningen bjudit på mat. I advent har föreningen i samband med påklädning av julgranen i entrén bjudit på glögg och pepparkakor.

Ordinarie **nyhetsbrev** om föreningen har sänts ut via e-post och satts upp på anslagstavlor vid fem tillfällen under året (de som inte särskilt bett om information via e-post får utdelning i brevinkastet). Därutöver har specifik information meddelats vid flera tillfällen. 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 Canal Digital's 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 miljöpolicy genom bl.a. kvantitativa mål för energiförbrukning, källsortering och användande av miljövänliga alternativ vid städning mm. Energiförbrukningen i samfälligheten uppgick till 53 kWh/kvm per kvm uppvärmd yta (55) 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 2.229.324 kronor (3.207.216). 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 2017, 2.013.901 kronor, var något högre än 2016 på grund av större kostnader för el (elpris), vatten (förbrukning) och ventilationservice.

Samfällighetens underhållskostnader under 2017 uppgick till 209.578 kronor (1.289.137). Under 2016 renoverades ventilationen i medlemsföreningarnas sex hus för 1.262.297 kronor när nya fläktar och styrsystem installerades. De större posterna 2017 avsåg slutfaktura för ventilationsprojektet 2016 inklusive leverans av styrportal för bevakning/styrning av värme och ventilation 43.750 kronor samt byte av trasig kassett i återvinningsbehållaren för flaskor, 57.487 kronor.

Samfällighetens väsentliga underhållsåtgärder under de senaste 10 åren:

- 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, Fidelix, bytt.
- 2012: Markbehållare för hantering av matavfall, hushållsavfall, tidningar och flaskor installerade. Ersätter medlemsföreningarnas sopnedkast och soprum.
- 2011: Ny belysning på parkeringen. Bastuns duschutrymme renoverats. Kvarterslokals yttertack målats.
- 2010: Ombyggnation av värmecentralen för bättre flöden och driftsförhållanden för värmepumparna.
- 2008: Båda elpannorna bytta.

Samfällighetens planerade större underhållsåtgärder under den kommande treårsperioden:

- Under våren 2018 planeras byte av de återstående två gamla värmepumparna i värmeanläggningen. Offererat pris är 494.000 kronor.



FLERÅRSÖVERSIKT						
		2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, årsavgifter	kronor	2.500.724	2.500.724	2.500.724	2.273.385	2.273.385
Årets resultat	kronor	110.223	-363.763	-159.714	-646.096	-3.130.748
Soliditet	%	85	83	83	83	84
Eget kapital	kronor	36.230.280	36.120.057	36.483.820	36.643.535	37.289.630
Medlemsinsatser/kvm bostadsyta	kronor	8.919	8.919	8.919	8.919	8.919
Kassa och bank	kronor	1.333.283	1.511.239	1.584.934	1.329.625	803.553
Kassa och bank/kvm boyta	kronor	276	313	328	275	166
Kassalikviditet	%	431	789	425	281	124
Kassaflöde	kronor	-177.956	-73.695	255.309	526.072	-132.247
Skulder till kreditinstitut	kronor	6.000.000	7.000.000	7.000.000	7.000.000	6.000.000
Lån/ kvm boyta	kronor	1.241	1.448	1.448	1.448	1.241
Nettoskuld/kvm boyta	kronor	965	1.135	1.120	1.173	1.075
Belåningsgrad (skuld/taxvärde byggnad)	%	13	15	16	16	14
Fond yttre underhåll	kronor	3.645.432	3.507.432	3.375.432	3.243.432	3.111.432
Fond yttre underhåll/kvm byggnadsyta	kronor	547	527	507	487	467
Årsavgifter/kvm boyta	kronor	517	517	517	470	470
Driftskostnad/kvm boyta	kronor	222	301	201	229	202
Underhållskostnad/kvm boyta	kronor	95	114	171	142	688
Driftskostnad* inkl. samt/kvm boyta	kronor	205	188	181	166	191
Underhållskostnad* inkl. samt/kvm boyta	kronor	112	227	191	205	699
Tomträttsavgäld/kvm boyta	kronor	69	69	69	69	69
Avskrivningar/kvm byggnadsyta	kronor	85	85	85	85	85
Genomsnittlig skuldränta	%	0,82	1,04	1,02	1,87	2,32
Kostnadskänslighet vid 1% räntebökning	kronor	-62.500	-70.000	-70.000	-67.500	-45.000
Vägt genomsnittligt försäljningspris/kvm	kronor	60.938	55.220	51.742	44.852	40.462
Taxeringsvärde byggnad	kronor	46.000.000	46.000.000	44.000.000	44.000.000	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. samt till raden Underhållskostnad* inkl. samt.

2018 och framåt

Föreningens **budget för 2018** jämte plan för 2019-2021 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 2017 jämfört med budget och styrelsens prognos som gjordes inför budgetarbetet för 2018.

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

- Under 2018 planeras byte av hissmaskinen i en hiss. Året därpå i den andra hissen. Offererat pris för båda hissarna 525.000 kronor.
- Under 2019 planeras byte av tvättstugornas maskiner. Bedömd kostnad 400.000 kronor.

Från 2020 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 ska göras 2018. **Obligatorisk VentilationsKontroll (OVK)**, påbörjades 2015 och avslutades i början av 2016 och nästa OVK ska göras 2019. **Hissbesiktning** görs årligen. **Radonmätning** gjordes 2006. Föreningens mätvärden var låga och under gränsvärdena. Upprepad radonmätning rekommenderas av Strålsäkerhetsmyndigheten om ombyggnation gjorts som påverkat husgrunden, om huset byggts av blåbetong och om senaste mätning gjorts för mer än 10 år sedan. Styrelsen har beslutat att inte upprepa radonmätningen.

Utöver de lagstadgade kontrollerna utförs **spolning av avloppsstammar** vart femte år, senast 2013. **Brandsläckare** och **rökgasluckor** kontrolleras årligen.

EGET KAPITAL	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2015-12-31	43.124.539	3.375.432	-9.856.437	-159.714	36.483.820
Resultatdisposition			-159.714	159.714	-
Avsättning till fond för yttre underhåll		132.000	-132.000		-
Årets resultat				-363.763	-363.763
Eget kapital 2016-12-31	43.124.539	3.507.432	-10.148.151	-363.763	36.120.057
Resultatdisposition			-363.763	363.763	-
Avsättning till fond för yttre underhåll		138.000	-138.000		-
Årets resultat				110.223	110.223
Eget kapital 2017-12-31	43.124.539	3.645.432	-10.649.914	110.223	36.230.280

RESULTATDISPOSITION	kronor
Styrelsen föreslår till föreningsstämman att tidigare balanserade underskott jämte årets resultat	-10.649.914
	110.223
	-10.539.691
avsättes enligt stadgarna, till Fond för yttre underhåll, 0,3% av fastighetens taxeringsvärde på byggnader	138.000
balanseras i ny räkning	-10.677.691
	-10.539.691

EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

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

RESULTATRÄKNING	Not	2017-01-01 – 2017-12-31	2016-01-01 – 2016-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning		2.500.724	2.500.724
Övriga rörelseintäkter	2	235.110	252.531
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2.735.834	2.753.254
RÖRELSEKOSTNADER			
Övriga externa kostnader	3	-1.949.230	-2.418.783
Personalkostnader	4	-54.397	-54.531
Avskrivningar	5	-571.022	-571.022
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2.574.649	-3.044.336
RÖRELSERESULTAT		161.185	-291.082
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67	243
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51.030	-72.925
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-50.963	-72.682
ÅRETS RESULTAT		110.223	-363.763

BALANSRÄKNING	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	40.732.889	41.303.911
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	6	3.500	3.500
Summa anläggningstillgångar		40.736.389	41.307.411
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5.959	-
Övriga fordringar		19.814	23.622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	586.384	540.970
Summa kortfristiga fordringar		612.157	564.592
Kassa och bank	8	1.333.283	1.511.239
Summa omsättningstillgångar		1.945.440	2.075.831
SUMMA TILLGÅNGAR		42.681.829	43.383.242
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43.124.539	43.124.539
Fond för yttre underhåll		3.645.432	3.507.432
Summa bundet eget kapital		46.769.971	46.631.971
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10.649.914	-10.148.151
Årets resultat		110.223	-363.763
Summa fritt eget kapital		-10.539.691	-10.511.914
Summa eget kapital		36.230.280	36.120.057
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6.000.000	7.000.000
Summa långfristiga skulder		6.000.000	7.000.000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	10	48.598	19.554
Övriga skulder		9.070	8.957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	393.881	234.674
Summa kortfristiga skulder		451.549	263.185
Summa skulder		6.451.549	7.263.185
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42.681.829	43.383.242

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

	2017	2016
Not 2, Övriga rörelseintäkter		
Hyra parkeringsplatser	204.800	208.700
Hyra extra lägenhetsförråd	15.600	15.600
Pantsättningsavgifter	7.488	10.400
Överlåtelseavgifter	5.200	6.500
Avgifter för andrahandsuthyrning	1.480	10.730
Betalningspåminnelser (2016 8 månader)	480	540
Öresutjämning	62	61
Summa övriga rörelseintäkter	235.110	252.531

NOTER	2017	2016
Not 3, Övriga externa kostnader		
Drift		
Samfällighet*	-887.272	-1.276.472
Arvode förvaltning	-66.152	-64.400
Försäkring (inklusive kollektivt bostadsrättstillägg)	-53.998	-52.238
Städning (Q4 2017)	-14.381	-
Revision	-12.500	-12.500
Prenumeration/facklitteratur	-7.458	-9.835
Entrémattor	-6.884	-6.712
Administration	-6.867	-6.688
Medlemsavgifter	-6.030	-6.030
Förbrukningsinventarier	-2.164	-15.645
Bankkostnader	-1.408	-1.406
Övriga driftskostnader	-6.611	-5.651
Summa drift	-1.071.725	-1.457.577
*Samfällighetskostnader 2017 består av el 49%, vatten 11%, bredband 9%, kabelTV 6%, sophämtning 4% och övrigt 21%.		
*Samfällighetskostnader 2016 består av ventilationsprojekt 39%, el 33%, vatten 7%, bredband 6%, kabelTV 4%, sophämtning 3% och övrigt 8%.		
Underhåll och reparation		
Reparation vattenskada	-188.638	-
Hissar	-83.019	-43.436
Kodlåsdosor och låskistor/elslutbleck i ytterportar	-58.250	-
Undertak entréer	-44.300	-
Brandskydd	-29.942	-22.680
Golvpolering entréer och våningsplan	-16.250	-91.488
Tvättstugor	-14.998	-18.975
Medlemslägenheter (skador som föreningen ansvar för)	-11.122	-21.095
Portar/kodlås	-8.334	-17.841
Trädgård och städdagar	-3.871	-5.770
Belysning	-2.121	-4.305
Målning entréer och våningsplan	-	-309.198
Ventilation	-	-7.378
Ei	-	-5.631
VA	-	-1.000
Summa underhåll och reparation	-460.845	-548.797
Tomträttsavgäld	-332.500	-332.500
Fastighetsavgift	-84.160	-79.909
Summa övriga externa kostnader	-1.949.230	-2.418.783
Not 4, Personalkostnader		
Arvode styrelse	-40.181	-39.856
Arvode revisor intern	-2.500	-2.500
Arvode valberedning	-2.000	-2.000
Arbetsgivaravgifter	-9.716	-10.175
Summa personalkostnader	-54.397	-54.531

	2017-12-31	2016-12-31
Not 5, Byggnader		
Anskaffningsvärde	57.102.186	57.102.186
Ackumulerade avskrivningar	-15.798.275	-15.227.253
Årets avskrivning	-571.022	-571.022
Summa bokfört värde	40.732.889	41.303.911
Taxeringsvärde		
Byggnader	46.000.000	46.000.000
Mark (tomträtt)	31.000.000	31.000.000
Totalt	77.000.000	77.000.000




NOTER	2017-12-31	2016-12-31
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	465.000	355.000
Tomträttsavgäld	83.125	83.125
Fastighetsförsäkring	18.173	17.653
Ekonomisk förvaltning	13.156	12.938
Tidningsprenumeration	6.930	7.007
Samfällighetsförening slutreglering	-	61.528
Hisservice	-	3.719
Summa upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	586.384	540.970

	2017	2016
Not 8, Kassa och bank		
Förändring av kassa och bank		
Kassa och bank vid årets början	1.511.239	1.584.934
Pengar in		
Rörelseintäkter	2.735.834	2.753.254
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	67	243
Ökning av kortfristiga skulder	188.364	-
Summa pengar in	2.924.265	2.753.497
Pengar ut		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	-2.003.627	-2.473.314
Räntekostnader och liknande resultatposter	-51.030	-72.925
Amortering lån	-1.000.000	-
Ökning av kortfristiga fordringar	-47.565	-49.904
Minskning av kortfristiga skulder	-	-231.050
Summa pengar ut	-3.102.222	-2.827.193
Kassa och bank vid årets slut	1.333.283	1.511.239
Årets förändring av kassa och bank	-177.956	-73.695

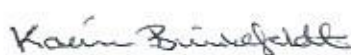
	2017-12-31	2016-12-31
Not 9, Övriga skulder till kreditinstitut		
Stadshypotek, vägd rörlig ränta per 2017-12-31, 0,80%	6.000.000	7.000.000
Summa fastighetslån	6.000.000	7.000.000

Not 10, Leverantörsskulder		
Aquademica	30.838	-
Hissgruppen	9.048	-
Berge Städ	5.981	
Bromma Skog & Trädgård	1.815	
Ricoh	916	916
Alviks Måleri	-	15.363
GR Avloppsrensning	-	2.075
Tackjärnsvägens Samfällighetsförening	-	1.000
ABJ Boförvaltning	-	200
Summa leverantörsskulder	48.598	19.554

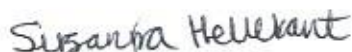
NOTER	2017-12-31	2016-12-31
Not 11, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förskottsbetalda avgifter	206.910	201.122
Reparation vattenskador	140.000	-
Revisionsarvode	27.500	15.000
Arbetsgivaravgifter	6.934	6.957
Räntekostnader	5.378	5.640
Valberedning och internrevision	5.537	5.587
Samfällighetsförening slutreglering	1.272	-
Bankkostnader	350	368
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	393.881	234.674

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

Bromma den 6 februari 2018



Karin Brinkefeldt



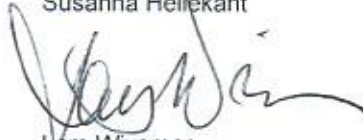
Susanna Hellekant



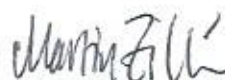
Mattias Henningsson



Göran Svensson



Lars Wivemar



Martin Zillén



Carlos Olsén
Ordförande

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats den 22 mars 2018



Göran Larsson
Föreningens revisor



Stefan Mattsson
Auktoriserad revisor

RESULTATRAKNING	Utfall 2014	Utfall 2015	Utfall 2016	Budget 2017	Prognos 2017	Utfall 2017	Budget 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Anm.
RORELSEINTAKTER											
Nettoomsättning, årsavgifter	2 273	2 501	2 501	2 501	2 501	2 501	2 501	2 501	2 501	2 501	Inga avsättningsåtgärder
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Ansåg Tackjärnets andel oöversändat Fyra extra lägenhetsförhörd (alla utförda och några står i kö) 910 transportering från 2018 (skulle vara påbestämd på överlämnat) 1.365 kr överlämnat (från 2018 ansåg 4 överlämnat/år) 4.550 kr vid andrahandsuthyrning från 2018, inga från 2017-05-01
SUMMA RORELSEINTAKTER	2 273	2 501	2 501	2 501	2 501	2 501	2 501	2 501	2 501	2 501	
RORELSEKOSTNADER											
Övriga externa kostnader	-864	-763	-1 276	-885	-915	-887	-1 161	-981	-1 100	-1 200	U2016 byta fläkar mm. Rättigt elpris från 2014-11-01. 2018 byta 2 älska VP, kollektorslängor???? ABU och AdEx 2017 (52 * 15) sedan 2% höjningsår Bostadsstiftelsen/Mosens Forsäkringar + bostadsrättslag för medlemmarna (2% höjningsår) Beige Sida från 2017-10-01 Reviso Stefan Matszon Kredittuppsättningar, printer/kopiatorer, papperstjänster, portboken, portboken mm Bo Bette '84 & Bonatti Forum 1 Hya = väskbyta var 4 e vecka (2% höjningsår) Bostadsrätterns Röntga avgifter, årsavgift 1.500 kr från 2016 reviderat 100% Styrelsens arbetsmödag, stämmaterial-matierial mm. U2018 köp gräsklippare och avfallskärl tvättning Styrelsen baseras på underhållsplan behandlad av styrelsen 2017-08-29 U2016 måling värmesplan, B2017 expect. P2017 innotak ändrar. B2018 & P2018 => expect OVK 2018 (vert 3 e 40) Flakrummen hos samfälligheten från 2018 P2017: service, larmabonnement, besökning * 70 reparationer. B2018 * P2019 nya häskmaskiner U2018 skräp ösketter ång polering (Svensk Skräpverk) Årlig service/underhållning brandsläckare och service skjuvloketter. B2017 nya brandsläckare lgh Service byt maskiner tvättlugur 2018 uppkastat 400 Continenteryrs, arboret, blommarvaxer, verktyg, fästning stöddjurar mm. 2018 ny gräsklippare (8) Arvsopsättning 2015, nästa 2018 (vert 5 e 4), årligen huvudstäm 11 an (alla cykeltummel) Ljuskärl (övergång till LED från 2016) U2015 bytskydd 2, B2017 nya kodlås 4, P2017 även renovering 4 elenrät, B2018 måling förändrings ut U2017 vattenskada efter takläckage U2017 vattenskada efter takläckage Energiutvärdering 2019 (forts sener 2008, var: 10 e 4), frågan om deklaration för alla hus (samf? Eller 2000)
SUMMA RORELSEKOSTNADER	-1 110	-970	-1 457	-1 066	-1 106	-1 072	-1 382	-1 216	-1 339	-1 443	
RORELSERESULTAT	1 163	1 531	1 044	1 435	1 395	1 429	1 119	1 285	1 162	1 058	
FINANSIELLA POSTER											
Övriga ränteinräkningar och liknande	6	0	-	-	-	-	-	1	2	3	
Räntekostnader och liknande	-126	-72	-73	-52	-52	-51	-48	-60	-120	-180	
SUMMA FINANSIELLA POSTER	-120	-72	-73	-52	-52	-51	-48	-59	-118	-177	
ÅRETS RESULTAT	1 043	1 459	971	1 383	1 343	1 378	1 071	1 226	1 044	881	
KASSAFÖLÖE											
Årets resultat	646	160	-364	-126	172	110	-439	-735	-429	-596	
Avskrivningar	571	571	571	571	571	571	571	571	571	571	
Låninmontering	1 000	-	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-	-	-	-	
Förändring kortf. fordringskulder+övr	-1 000	-156	-281	-141	-141	-141	-	-	-	-	Anordning 2017
Kassafödel	-75	255	-74	-555	-257	-178	132	-164	142	-25	
LIKVIDA MEDEL											
Ingående balans	1 405	1 330	1 585	1 615	1 511	1 511	1 254	1 386	1 222	1 364	
Årets förändring	-75	255	-74	-555	-257	-178	132	-164	142	-25	
Utgående balans	1 330	1 585	1 511	1 061	1 254	1 333	1 386	1 222	1 364	1 339	

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tackjärnet för räkenskapsåret 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förenings valde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förenings valde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tackjärnet för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.


Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på

sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 22 mars 2018



Stefan Mattsson
Auktoriserad revisor



Göran Larsson
Föreningens revisor