

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tackjärnet, Stockholms kommun, avger härmed årsredovisning för verksamheten under 2013.

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

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 91 (88) medlemmar. Under året har 10 medlemmar tillkommit och 7 medlemmar avgått.

Under året har sex (två) bostadsrätter överlåtit, efter godkännande av styrelsen, vilket motsvarar 9% (3%) av antalet bostadsrätter. Genomsnittligt vägt försäljningspris uppgick till 40.462 kronor per kvm (39.228). Lägsta och högsta pris uppgick till 35.984 respektive 45.556 kronor per kvm (31.016 respektive 46.528).

Vid årets utgång fanns tre (två) andrahandsuthyrningar. Under året har fyra bostadsrätter varit helt eller huvudsakligen obebodda på grund av annat boende eller sjukdom.

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 bestod till och med 2013 år av två bostadsrätter. De har efter årsskiftet delats upp och är från 2014 två lägenheter. 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	2
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.

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma 2013 hölls den 26 mars. I stämman var 25 (26) bostadsrätter representerade genom 27 (28) medlemmar. 2014 års föreningsstämma äger rum den 25 mars.

STYRELSE

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst fem och högst nio ledamöter. Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2013 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning (tabellen anger lägenhetsnummer samt årtal när valperioden går ut):

Ordinarie styrelseledamöter

Ordförande och kassör	Carlos Olsén	55	2015
Vice ordförande	Lars Wivemar	40	2015
Sekreterare	Karin Brinkefeldt	62	2015
Ledamot	Ulla Björnehammar	21	2014
Ledamot	Philip Hale	16	2014
Ledamot	Mattias Henningsson	15	2015
Ledamot	Susanna Hellekant	19	2014

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

Under verksamhetsåret har 6 (6) 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, 44.500 kronor (44.000), varav till ordföranden 13.900 kronor (13.700), 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 (25.800), 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 43.875 kronor (43.700).

Kostnaden för styrelsens årliga arbetsmiddag, inklusive taxi, uppgick till 5.046 kronor för 7 personer (under 2012 4.330 kronor för 6 personer).

REVISORER

Av den ordinarie föreningsstämman 2013 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 2013 valda medlemmar i valberedningen:

Jonas Claeson, sammankallande	Igh 41
Agneta Bjelke	Igh 26
Henrik Tham	Igh 11

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

AdEx Fastighetsutveckling AB har biträtt styrelsen med den tekniska förvaltningen och ABJ Boförvaltning AB med den ekonomiska 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: avfallsanläggning med markbehållare och sophus och del av parkeringen. Efter arbetspasset har föreningen bjudit på mat. Informationsblad om föreningen och samfälligheten har delats ut till medlemmarna vid fem 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 69 kWh/kvm per kvm uppvärmd yta (67) inkluderande uppvärmning, varmvatten, fastighetsel i samtliga sex hus samt utomhusbelysning inklusive parkeringen.

Energideklaration av föreningens hus gjordes 2008. OVK, Obligatorisk VentilationsKontroll, gjordes 2012 och radonmätning 2006. Nästa OVK ska göras 2015 och nästa radonmätning 2016.

FÖRSÄKRING

Föreningens försäkring, är tecknad genom Bostadsrätterna 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 ett gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter (individuella bostadsrättstillägg behövs därför inte).

SKATTER

Taxeringsvärdet på föreningens fastighet under året har varit 73.000.000 kronor (52.800.000) varav byggnader 44.000.000 kronor (36.000.000) och mark 29.000.000 kronor (16.800.000).

Den kommunala fastighetsavgiften uppgick under 2013 till 1.210 kronor (1.365) per bostadslägenhet eller totalt 76.230 kronor (85.995).

TACKJÄRNSVÄGENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Tackjärnsvägens Samfällighetsförening förvaltar de gemensamma anläggningarna för medlemmarna Bostadsrättsföreningen Rostugnen, Bostadsrättsföreningen Udden 1 och Bostadsrättsföreningen Tackjärnet. Anläggningarna inkluderar värmecentral, elcentral med elmätare, vattenmätare, parkeringsanläggning med 132 parkeringsplatser, central för kabel-TV-anläggning, central för bredbandsanläggning, kvarterslokal inklusive bastu, avfallsanläggning med markbehållare och 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 andel bostadsarea:

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

Samfällighetsföreningens intäkter från medlemsföreningarna har under året uppgått till 1.836.128 kronor (2.387.868). Slutreglering av samfällighetens intäkter sker vid årets slut så att redovisat resultat ska bli noll varje år.

Kostnaderna under 2013 var i nivå med 2012 med undantag för kostnaderna för avfallsanläggningen som installerades 2012. Undantaget avfallsanläggningen har kostnaderna ökat med 1%, 25.672 kronor. Huvudorsaken är något högre elförbrukning.

Elkostnaderna för uppvärmning, varmvatten och fastighetsel för byggnaderna på Tackjärnsvägen uppgick till 1.624.854 kronor (1.580.268), en ökning på 44.586 kronor eller 3%.

Värmecentralen har fungerat bra under året med god driftsstabilitet. Elförbrukningen under 2013 var 2% högre än 2012 på grund av betydligt kallare januari och mars som inte helt kompensades av en mycket varm december. Från november 2011 har föreningen ett 36 månaders fastprisavtal med EON. Elpriset under perioden är 54,3 öre/kWh. De fyra värmepumparna börjar närma sig slutet av sin ekonomiska livslängd varför byte av två av dessa har beställts och de har installerats i början av 2014 till en kostnad av 493.750 kronor.

Hanteringen av hushållssopor som tidigare sköttes av bostadsrättsföreningarna har från 1 november 2012 samordnats i föreningens regi för hela Tackjärnsvägen genom markbehållare för hantering av hushållsavfall och matavfall. Samtidigt installerades även markbehållare för tidningar och flaskor och infördes sortering av förpackningar i sophuset. Förutom de positiva miljöeffekterna har detta inneburit väsentligt reducerade sophämtningskostnader.

Samfällighetsföreningens planerade större underhållsåtgärder under den närmaste treårsperioden:

- Byte av de återstående två gamla värmepumpar i värmecentralen
- inköp av nytt lusthus
- byte av tvättutrustning i grovtvättstugan
- byte av skåpluckor i kvarterslokalen

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGEN

Årets resultat 2013 uppgick till -2.750.866 kronor (-130.074). Det kraftigt negativa resultatet förklaras av omfattande vattenskador i föreningens båda hus. Dessa beskrivs inledningsvis nedan.

Vattenskador

Omfattande långvariga identiska vattenskador har identifierats och åtgärdats i båda husen på plan 7. Vintertid, när stora snömängder på taket tinat vid kraftig tö har det bildats sjöar av smältvatten som letat sig in i öppningar i fasaden i anslutning till balkonger på plan 8 och runnit ned på samma ställe i de två drabbade lägenheterna, bakom kylskåp i köket. Efteråt kan konstateras att detta måste ha pågått till och från sedan husen byggdes, dock inte så mycket att de boende märkt det. Vintern 2012 märktes detta i den ena lägenheten varefter åtgärder gjordes på taket. Vid 2013 års början var dock kombinationen av snömängd och kraftig tö så extrem att det blev synligt vatten på köksgolvet i den lägenheten. Detta uppenbarade sig senare även i den andra lägenheten. Så snart detta uppmärksammats påbörjades arbeten på taken för att få stopp på läckagen. I omgångar har bristerna runt aktuella balkonger i anslutning till taken åtgärdats. Kostnader för detta uppgick till 104.338 kronor. Vid rivning av de aktuella köken framgick att fukt spridits i bjälklaget i stora delar av lägenheterna. Fuktkonsult har anlits och många fukt- och mögelprover har gjorts. Mögel påträffades i stora delar av ytter och innerväggar. Konsekvensen blev total rivning av båda lägenheterna. Efter torkning och fuktprover har lägenheterna sedan byggts upp från början. Arbetena har varit omfattande och kostsamma. Båda lägenheterna har försetts med ventilerade golv. Eftersom all eldragning och allt rörmokeri har gjorts om från grunden har aktuella regler följts som innebär helt andra krav på elsäkerhet (t.ex. all el jordad) och fuktskydd och rördragning.

Föreningen har fått avslag från försäkringsbolaget för ersättning eftersom skadorna uppstått genom "utifrån inträngande vatten" som det står i försäkringsvillkoren. Eftersom så lång tid har gått sedan husen byggdes, 1989, så känner inte heller Riksbyggen, som var beställare, något ansvar och har tillbakavisat föreningens krav för ersättning på grund av byggfel. De boende får inte heller ersättning från sina försäkringsbolag.

De boende har under 5-6 månader inte bott i sina lägenheter utan föreningen har ersatt dem för annat boende. Återflyttning i lägenheterna skedde i december 2013 och februari 2014.

Kostnaderna fördelas	Kronor
Fuktkonsult och labbtester	382.060
Arbetslidning hantverkare	1.266.023
Material	504.003
Ventilerade golv	63.000
El	301.662
Rörmokeri	75.841
Plåtslageri	25.186
Ersättningsbostad/avgiftsnedsättning, bohagsflytt/sanering mm	132.107
Arbetsledning, bilkostnader mm	48.828
Beräknad reserv för ej inkomna fakturor	84.316
Totalt	2.883.026

I föreningens stadgar stipuleras i §5 att bostadsrättshavaren svarar för underhåll och reparationer av bland annat:
- ledningar för el och vatten- till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummets alla väggar, golv, och tak jämteunderliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- lister och foder
- i badrum till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt samt golvbrunn

I båda lägenheterna har 100% av el och vattenledningar i badrum/kök bytts (de gamla kunde inte återanvändas och nya regler innebär andra dragningar mm). Samtliga golv har tagits bort och betongen slipats. På de ventilerade golven har lagts ny parkett. Samtliga icke bärande innerväggar har bytts ut antingen 100% eller 60 cm upp från golv. Betongväggarna har slipats ned och behandlats med spärrskikt. Samtliga väggar har därefter målats. Eftersom samtliga ytterväggar innanför fasadteglet rivits har även ursprungliga sänkta tak fått byggas på nytt inklusive eldragning och belysning. Badrummen har byggts upp från noll. Nytt kakel har satts upp ovan köksbänkar. Ursprunglig inredning i ett av köken har monterats tillbaka. Ny inredning i det andra köket och i badrummen har inköpts av bostadsrättshavaren. I den ena lägenheten har vissa förändringar gjorts som bekostats av bostadsrättshavaren.

Föreningens styrelse har mot bakgrund av hur vattenskadorna uppstått, det ursprungliga felet, försäkringsvillkoren som inte täcker utifrån kommande vatten, skadornas omfattning samt svårigheten att fördela kostnaderna (vad är ytskikt och fördelning av arbetstid mellan ytskikt och bakomliggande) som stadgarna anger valt att föreningen bekostar även de delar som bostadsrättshavaren ansvarar för enligt ovan. Dessa bedöms inte

avvika kostnadsmässigt från det som fanns i lägenheterna innan. De största identifierbara kostnaderna för ytskikten är materialkostnaden för golv 99.097 kronor och kakel i badrum och kök 32.393 kronor.

Rörelseintäkter

Nettoomsättningen (årsavgifterna) har varit oförändrade de senaste fem åren. Avgifterna har under året i genomsnitt varit 470 kronor per kvm lägenhetsyta och år (470). Avgifterna för 2014 är oförändrade jämfört med 2013.

Övriga rörelseintäkter består av hyresintäkter för extra lägenhetsförråd, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift uppgår enligt stadgarna till högst 3% respektive 2% av gällande basbelopp. De uppgick under 2013 till 1.000 kronor per överlåtelse, som betalas av säljaren, respektive 500 kronor per pantsättning.

Rörelsekostnader

Samfällighetskostnaderna under året uppgick till 730.779 kronor (949.991). Kostnadsminskningen under året redogörs för ovan under avsnittet om Tackjärnsvägens Samfällighetsförening. De flesta andra driftskostnader har endast ändrats marginellt jämfört med 2012. Ökade försäkringskostnader beror på att fastighetsförsäkringen har kompletterats med gemensamt bostadsrättstillägg för alla bostadsrätter.

Underhåll och reparationskostnader uppgick till 3.332.545 kronor (399.763) och fördelas enligt not 2. Vattenskadorna och åtgärder på taken redogörs för ovan under avsnittet vattenskadorna.

Efter att hanteringen av hushållssopor gjordes om i slutet av 2012 stängdes sopnedkast och soprum. Sopnedkasterna sanerades och soprummen iordningställdes till extra lägenhetsförråd för uthyrning i hus 13 och extra cykelrum i hus 11 för 106.120 kronor.

I hissarna har kullagren i lagerbocken bytts efter att den ena hissen fått anmärkning vid besiktning, 54.129 kronor.

Schemalagd spolning av avloppsstammar, vart femte år, har gjorts för 55.000 kronor.

Brandskyddet har setts över genom service/repairation av rökluckorna för 13.222 kronor samt brandtätning i elskåp mellan alla våningsplan 6.250 kronor.

Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut

Styrelsens strategi har fortsatt varit att räntan på fastighetslånet ska vara rörlig. Vid årets ingång var räntan hos Handelsbanken 2,48%. Den rörliga räntan har under året varit i genomsnitt 2,32% (3,31). Vid årets utgång var räntan 2,17%.

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGEN

Föreningens likvida medel vid årsskiftet 803.553 kronor (935.800) motsvarar 4,2 månaders (4,9) årsavgifter.

Utgående behållning i föreningens underhållsfond 3.111.432 kronor (3.003.432) utgör 644 kronor per kvm (621). Avsättning enligt stadgarna beslutad av föreningsstämman uppgick till 108.000 (0,3% av byggnadernas taxeringsvärde).

Föreningens lån ligger i sin helhet hos Handelsbanken. Under året har 2.000.000 kronor lånats för att finansiera reparation av vattenskadorna i två bostadsrätter. Skuldbeloppet vid årsskiftet uppgick till 6.000.000 kronor (4.000.000). Räntan baseras på 3 månaders Stibor med ett fast påslag. Det fasta påslaget ändras en gång om året. Räntesatsen per 2013-12-31 uppgick till 2,17% (2,48%).

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 -2.132.247 kronor (30.813). Årets totala kassaflöde uppgick till -132.247 kronor (30.813).

NYCKELTAL		2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, årsavgifter	kronor	2.273.385	2.273.386	2.273.386	2.273.375	2.273.378
Årets resultat	kronor	-2.750.866	-130.074	425.426	-46.993	340.181
Soliditet	%	87,0	92,3	92,2	90,5	90,6
Kassalikviditet	%	124	478	350	522	536
Kassaflöde	kronor	-132.247	30.813	-428.967	323.984	177.107
Likvida medel	kronor	803.553	935.800	904.987	1.333.954	1.009.970
Skulder till kreditinstitut	kronor	6.000.000	4.000.000	4.000.000	5.000.000	5.000.000
Fond för yttre underhåll	kronor	3.111.432	3.003.432	2.895.432	2.787.432	2.706.432
Årsavgifter per kvm bostadsyta	kronor	470	470	470	470	470
Lån per kvm bostadsyta	kronor	1.241	827	827	1.034	1.034
Medlemsinsatser per kvm bostadsyta	kronor	8.919	8.919	8.919	8.919	8.919
Vägt genomsnittligt förs.pris/kvm	kronor	40.462	39.228	45.139	40.076	35.615
Genomsnittlig skuldränta	%	2,32	3,31	3,28	1,61	2,38
Taxeringsvärde byggnad	kronor	44.000.000	36.000.000	36.000.000	36.000.000	27.000.000

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen har mot bakgrund av de stora kostnaderna för vattenskadorna och därmed svagare likviditet samt planerade underhållsåtgärder i föreningen och samfälligheten och troliga framtida ökade kostnader för låneräntor beslutat att höja årsavgiften med 10% från 1 januari 2015. Föreningen har erhållit lånelöfte från banken.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Föreningens budget för 2014 jämte plan för 2015-2017 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 2013 jämfört med budget och styrelsens prognos som gjordes inför budgetarbetet för 2014.

Planerade större underhållsåtgärder för den kommande treårsperioden:

- omfogning av dilatationsfogarna i fasaderna
- målning av väggar i entréer och våningsplan
- slipning av golv på våningsplan samt byte golvlistor
- underhåll av yttertak

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår till föreningsstämman att tidigare balanserade överskott, kronor
 jämte årets resultat, kronor

4.461.543
-2.750.866
 1.710.677

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

132.000
1.578.677
 1.710.677

EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

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

RESULTATRÄKNING	Not	2013	2012
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning		2.273.385	2.273.386
Övriga rörelseintäkter	1	25.800	8.500
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2.299.185	2.281.886
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader			
Samfällighet		-730.779	-949.991
Kabel-TV		-86.508	-84.464
Arvode förvaltning		-61.926	-79.992
Arvode styrelse		-43.877	-44.381
Försäkring		-38.705	-20.719
Revision		-16.250	-10.000
Arbetsgivaravgifter		-11.953	-14.386
Prenumeration Bo Bättre och facklitteratur		-9.779	-7.747
Medlemsavgift Bostadsrätterna		-5.750	-5.750
Sophämtning		-	-49.992
Arvode fakturerering/reskontra		-	-7.632
Administration		-7.304	-7.707
Övriga driftskostnader		-8.382	-4.795
Summa driftskostnader		-1.021.213	-1.287.556
Underhåll och reparation	2	-3.332.545	-399.763
Tomträttsavgäld		-332.500	-332.500
Kommunal fastighetsavgift		-76.230	-85.995
Avskrivningar	3	-191.140	-185.572
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4.953.628	-2.291.386
RÖRELSERESULTAT		-2.654.443	-9.500
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		10.593	13.207
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-104.364	-132.506
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-2.652	-1.275
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-96.423	-120.574
ÅRETS RESULTAT		-2.750.866	-130.074

BALANSRÄKNING	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	3	53.673.994	53.865.134
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	4	3.500	3.500
Summa anläggningstillgångar		53.677.494	53.868.634
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		8.882	532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	592.273	111.747
Summa kortfristiga fordringar		601.155	112.279
Kassa och bank		803.553	935.800
Summa omsättningstillgångar		1.404.708	1.048.079
SUMMA TILLGÅNGAR		55.082.202	54.916.713
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43.124.539	43.124.539
Fond för yttre underhåll		3.111.432	3.003.432
Summa bundet eget kapital		46.235.971	46.127.971
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4.461.543	4.699.617
Årets resultat		-2.750.866	-130.074
Summa fritt eget kapital		1.710.677	4.569.543
Summa eget kapital		47.946.648	50.697.513
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	6.000.000	4.000.000
Summa långfristiga skulder		6.000.000	4.000.000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	8	46.904	22.485
Skatteskulder		-	8.566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1.088.651	188.149
Summa kortfristiga skulder		1.135.555	219.200
Summa skulder		7.135.555	4.219.200
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55.082.202	54.916.713
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut		33.938.000	33.938.000
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga



KASSAFLÖDESANALYS	Not	2013	2012
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		-2.750.866	-130.074
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	3	191.140	185.572
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-2.559.726	55.498
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring i kortfristiga fordringar		-488.876	64.944
Förändring i kortfristiga skulder		916.355	-89.629
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2.132.247	30.813
Finansieringsverksamheten			
Upptagande av lån		2.000.000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2.000.000	-
Årets kassaflöde		-132.247	30.813
Likvida medel vid årets början		935.800	904.987
Årets kassaflöde		-132.247	30.813
Likvida medel vid årets slut		803.553	935.800

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 anges är redovisningsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

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 2013 ökat med 5.568 kronor jämfört med 2012. 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

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	2013	2012
Not 1, Övriga rörelseintäkter		
Extra lägenhetsförråd	14.300	-
Överlåtelseavgifter	6.000	2.000
Pantsättningsavgifter	5.500	6.000
Stokab nyttjanderättsavtal bredband engångsavgift	-	500
Summa övriga rörelseintäkter	25.800	8.500
Not 2, Underhåll och reparation		
Vattenskador	-2.883.026	-
Tak	-104.338	-12.463
Stängning soprum/nya lägenhets- och cykelförråd	-106.120	-10.525
Hissar	-77.661	-44.026
VA	-60.703	-7.100
Brandskydd	-25.212	-5.348
Ventilation	-19.725	-259.758
Tvättstugor	-18.360	-19.985
Trädgård och städdagar	-15.346	-6.568
Entrémattor	-6.192	-6.020
Portar/kodlås	-5.799	-1.463
Cykelställ	-5.500	-
Belysning	-4.563	-9.573
EI	-	-12.117
Åtgärder i medlemmars lägenheter	-	-2.870
Jouravgift	-	-1.947
Summa underhåll och reparation	-3.332.545	-399.763

	2013-12-31	2012-12-31
Not 3, Byggnader		
Anskaffningsvärde	57.102.186	57.102.186
Ackumulerade avskrivningar	-3.237.052	-3.051.480
Årets avskrivning	-191.140	-185.572
Summa bokfört värde	53.673.994	53.865.134
Taxeringsvärde		
Byggnader	44.000.000	36.000.000
Mark (tomträtt)	29.000.000	16.800.000
Totalt	73.000.000	52.800.000
Not 4, Andelar		
Bostadsrätterna	3.500	3.500
Summa andelar	3.500	3.500
Not 5, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Samfällighetsförening	455.221	-
Tomträttsavgäld	83.125	83.125
Kabel-TV	22.653	21.626
Fastighetsförsäkring	15.855	6.996
Ekonomisk förvaltning	12.000	
Hisservice	3.419	
Summa upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	592.273	111.747

Not 6, Eget kapital	Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
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
Resultatdisposition	-	-	-130.074	130.074	-
Avsättning till fond för yttre underhåll	-	108.000	-108.000	-	-
Årets resultat	-	-	-	-2.750.866	-2.750.866
Eget kapital 2013-12-31	43.124.539	3.111.432	4.461.543	-2.750.866	47.946.648

	2013-12-31	2012-12-31
Not 7, Skulder till kreditinstitut		
Handelsbanken, rörlig ränta per 2013-12-31, 2,17%	6.000.000	4.000.000
Summa fastighetslån	6.000.000	4.000.000
Not 8, Leverantörsskulder		
Bofint	28.249	-
Söderkyl	9.552	-
AdEx Fastighetsutveckling	5.149	-
Hissbesiktningar	2.063	2.000
Ricoh	1.891	592
Troax	-	10.525
Tackjärnsvägens Samfällighetsförening *	-	9.368
Summa leverantörsskulder	46.904	22.485

	2013-12-31	2012-12-31
Not 9, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Vattenskador	879.471	-
Förskottsbetalda avgifter	168.280	90.311
Räntekostnader	17.070	7.176
Revisionsarvode	15.000	10.000
Valberedning och internrevision	5.808	5.808
Serviceavtal hissar	2.669	-
Bankkostnader	353	-
Samfällighetsförening slutreglering årsavgift	-	60.468
Arbetsgivaravgifter	-	14.386
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1.088.651	188.149

Bromma den 17 februari 2014

Carlos Olsén

Ulla Björnehammar

Karin Brinkefeldt

Philip Hale

Susanna Hellekant

Mattias Henningsson

Lars Wjvemar

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats den 12 mars 2014

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 2013.

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 2013 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 2013.

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.

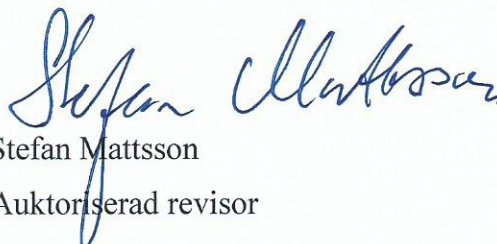
Uttalanden

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

Stockholm den 12 mars 2014



Göran Larsson
Föreningens revisor



Stefan Mattsson
Auktoriserad revisor

BRF Tackjärnet		Utfall 2008	Utfall 2009	Utfall 2010	Utfall 2011	Utfall 2012	Budget 2013	Prognos 2013	Utfall 2013	Budget 2014	Plan 2015	Plan 2016	Plan 2017	Anm.
Budget 2014 - 2017														indexuppräkningsår med 2%/år
Intäkter														
Arsavgifter		2 207	2 273	2 273	2 273	2 273	2 273	2 273	2 273	2 273	2 500	2 500	2 500	Avgiftshöjning 2015-01-01 10%
Övriga intäkter		12	21	8	5	9	10	22	26	24	24	24	24	
Summa intäkter		2 219	2 294	2 281	2 278	2 282	2 283	2 295	2 299	2 297	2 524	2 524	2 524	24 Pansättningsavgifter, överlåtelseavgifter och extra lägenhetsförbråd
Kostnader														
Kapitalkostnader														
Räntor		266	119	81	137	133	140	108	104	160	210	280	350	Från 1/4 2014 7.000 2,5%, 2015 7.000 3,0%, 2016 7.000 4,0%, 2017 7.000 5,0%
Avgift checkkredit														
Räntor netto		266	119	81	137	133	140	108	104	160	210	280	350	
Avskrivning byggnader		165	170	175	180	186	191	191	191	197	203	209	215	enligt avskrivningsplan
Tomträttsavgifter		263	298	333	333	332	333	333	333	333	333	333	333	Höjs 2018-01-01 (sannolikt kraftigt! >25%?)
Övriga finansiella kostnader														
Summa kapitalkostnader		694	587	589	650	651	664	632	628	690	746	822	898	
Fastighetsskatt/avgift		82	80	80	82	86	76	76	76	78	79	81	83	Fastighetsavgift 1.2.10.-/igh 2013 (indexuppräknas därefter)
Underhållskostnader														
Löpande underhåll														
Byggnad		40					550			500	500	500	500	B2014 dilatationsfogar 500' P2015 målning våningsplan och polering golv mm 500'
Tak			30			12	10		104					Byte av yttertak 2018
Vattenskador		49					20	2 500	2 883					P2013 Yttertak, igh 26 och 58
VVVS		77	8	26	7	7	80	63	60	10	10	10	10	10 P2013 avlopprensning i hela föreningen 55' (förra spolningen 2008); nästa 2018
Tvättutrustning		11	12	20	24	20	20	20	18	20	20	20	20	20 Byte maskiner i tvättstugor 2018
Hiss		18	18	28	22	44	20	82	78	20	20	20	20	20 P2013 byte lager i båda hissarna
Ventilation		114	6	137	102	260	19	45	20	20	80	30	20	20 OVK 2015 och radomnäring 2016
Brandskydd		17	5	16	5	5	5	25	25	10	20	10	10	10 P2013 service o åtgärder rökluckor + tätning mellan våningsplan
Sopor		5	6	3	11	11	10	106	106	10	10	10	10	P2013 stängning soprum och sopnedkast och iordningställande förråd
Mark		289	45	16	8	7	10	15	15	10	10	10	10	
Entrémattor		5	5	5	6	6		6	6					
Övrigt			13	25	24	28		6	16					
Disp. av rep. fond														
Summa underhållskostnader		625	148	276	198	400	734	2 862	3 331	590	660	600	590	
Driftskostnader														
Fastighetsförsäkring		16	18	19	20	21	21	39	39	48	49	50	51	2013 byte till Bostadsrätterna/Allians + bostadsrättslägg för medlemmarna
Arvode styrelse		51	53	55	55	58	59	59	56	59	60	61	63	Basbelopp + sociala
Revision		10	10	10	10	10	11	11	16	11	11	12	12	
Förvaltning		80	80	80	80	80	59	62	62	63	65	66	67	ABJ och AdEx från 2013 (48' + 14')
Debitering		10	10	10	10	10								ABJ från 2013
Övriga adm. kostnader		16	8	7	5	5	10	10	10	10	10	10	10	
Kabel-TV		79	79	76	82	84	87	87	87	89	91	92	94	Från 2015-07-01 abonnemang troligen via samfälligheten
Förbrukningsmaterial							10	5		5	5	5	5	
Trädgårdsunderhåll		3					5	5		5	5	5	5	
Medlemmars lägenheter							10	10	10	10	10	10	10	
Sopor		62	75	79	57	50								Sophanteringen togs över av samfälligheten 2012-11-01
Samfällighet		1008	778	1 037	783	950	805	788	731	952	1000	800	800	B2014 byte av två VP i UC + nytt luthus; 2015 byte av sista två VP
Mattor entréer							6	6	6	6	6	6	6	
Föreningsavgifter Bostadsrätt		5	5	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	
Prenumeration Bo Bättre		7	8	8	8	8	8	10	10	8	8	8	8	P2013 Att bo i bostadsrätt 2'
Övriga driftskostnader		20				3	20	10	11	10	10	10	10	
Styrelsens arbetsmiddag		3	3	3	4	4	4	5	5	4	4	4	4	
Föreningsverksamhet övrigt			14		10	4	10	5	5	5	5	5	5	
Summa driftskostnader		1 370	1 141	1 390	1 130	1 288	1 131	1 118	1 023	1 291	1 345	1 151	1 157	

Nettoreultat	-552	338	-54	218	-143	-322	-2 393	-2 759	-352	-306	-130	-204
Finansiella intäkter												
Bankkostnader							-3	-3	-3	-3	-3	-3
Räntor föreningen	6	2	7	9	13	10	13	11	10	10	10	10
Summa finansiella intäkter	6	2	7	9	13	10	10	8	7	7	7	7
Försäljning lägenheter				199								
Nedsättning medlemsinsatser				426	-130	-312	-2 383	-2 751	-345	-299	-123	-197
Redovisat årsresultat	-546	340	-47	426	-130	-312	-2 383	-2 751	-345	-299	-123	-197
Avskrivning byggnader	165	170	175	180	186	191	191	191	197	203	209	215
Avskrivning samfällighet												
Bortskrivning andelar vid försäljning daghemslägenheter												
Lån/amortering				-1 000			2 000	2 000	1 000			
Fondavsättningar												
Kapitalinsats Samfällighet												
Insatsökning vid försäljning daghemslägenheter								428	-900			
Förändring kortf. fordr/skulde	248	-333	196	-35	-25							
Kassaflöde	-133	177	324	-429	31	-121	-192	-132	-48	-96	86	19
Likvida medel												
Ingående balans	966	833	1 010	1 334	905	886	936	936	804	756	660	746
Årets förändring	-133	177	324	-429	31	-121	-192	-132	-48	-96	86	19
Utgående balans	833	1 010	1 334	905	936	765	744	804	756	660	746	764