

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tackjärnet, Stockholm, avger härmed årsredovisning för verksamheten under 2021.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta nyttjanderätten av bostäder åt medlemmarna för permanent boende utan tidsbegränsning. Upplåtelse får endast ske till fysisk person. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen, vilket innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Föreningen registrerades 1982. Den ekonomiska planen fastställdes 1988. Bostadshuset förvärvades 1989 då de var inflyttningsklara. Värdeåret, som används för fastighetstaxering mm, är också 1989. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017.

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten **Rostugnen 5** på Tackjärnsvägen 11 och 13, 168 68 Bromma. Tomtytan är 2.933 kvm. På fastigheten finns två bostadshus i åtta våningar, inklusive en respektive två souterrängvåningar, med 64 lägenheter som samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Total bostadsyta uppgår till 4.835 kvm. Bruttoarea bostäder (BTA) uppgår till 6.044 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 tre (fyra) bostadsrätter överlåts. Genomsnittligt vägt försäljningspris uppgick till 59.730 kronor per kvm (49.649). Lägsta och högsta pris uppgick till 58.898 kronor och 60.305 kronor per kvm.

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:

- 2021: Automatiska dörröppnare har installerats i båda husens huvudportar.
- 2020: Tvättstugornas maskiner har bytts och väggar målats. Plasttaken på de översta balkongerna har bytts.
- 2019: Byte hissmaskin i hus 11. Kanalrensning och Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK).
- 2018: Byte hissmaskin i hus 13. Avloppsrensning.
- 2017: Byte kodlåsdosor och låskistor/elslutbleck i ytterportar. Nya innertak i 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. Seriekopplade brandvarnare till gemensamma utrymmen.
- 2015: Yttertaken renoveras. Tilläggsisolering av vindsbjälklag.
- 2014: Dilatationsfogar i fasaderna fogas om.
- 2013: Sopnedkast och soprum stängs (sophanteringen övertas av samfälligheten). Soprummen blir extra förråd och extra cykelrum. Identiska vattenskador efter takläkage efter byggfel åtgärdas i en lägenhet i vardera huset.
- 2012: Frånluftsfläkt i nr 11 bytt efter haveri. Nya hisstelefoner installerade.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets resultat uppgick till -1.159.156 kronor (-475.208). Tackjärnsvägens Samfällighetsförening har sedan flera år investerat i en bergvärmearläggning. Investeringen har slutförts och kostnadsförts under 2021. Återstår slutbesiktning som görs i mars 2022.

Samfällighetens kostnader redogörs för under avsnittet om Tackjärnsvägens Samfällighetsförening.

Nettoomsättningen (årsavgifterna) har varit oförändrade sedan 2015. Avgifterna har i genomsnitt uppgått till 517 kronor per kvm lägenhetsyta och år. Avgifterna beslöts av styrelsen i december 2021 att lämnas oförändrade 2022. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande utgifter för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll enligt underhållsplanen. Efter att de under 2021 skenande elpriserna fortsatt att vara höga på nya året har samfälligheten behövt likviditetstillskott under första kvartalet 2022 varvid styrelsen beslutat att från april 2022 höja föreningens årsavgifter med 10%. Det kan inte uteslutas att ytterligare tillskott till samfälligheten kan behövas under 2022. Om så blir fallet kan styrelsen därför komma att besluta om ytterligare avgiftshöjning.

Övriga rörelseintäkter fördelas enligt not 2 och består av hyra för parkeringsplatser, hyra för extra lägenhetsförråd, pantsättningsavgifter, överlåtelseavgifter och avgifter för andrahandsuthyrning. Pantsättningsavgift och överlåtelseavgift uppgår enligt stadgarna till högst 2% respektive 3% av gällande prisbasbelopp. Avgifterna uppgick per 2021-12-31 till 952 kronor per pantsättning respektive 1.428 kronor per överlåtelse. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren. Avgifter för andrahandsuthyrning uppgår enligt stadgarna till högst 10% av gällande prisbasbelopp och uttas med 396 kronor/månad eller 4.760 kronor/år. Påminnelseavgift uttas med 60 kronor/påminnelse.

Övriga externa kostnader fördelas enligt not 3.

De flesta **driftskostnader**, förutom samfällighetens, har endast ändrats marginellt jämfört med föregående år. Tackjärnets andel av **samfällighetens kostnader** under 2022 uppgick till 2.344.170 kronor (1.008.841) vilka redogörs för nedan under avsnittet om Tackjärnsvägens Samfällighetsförening.

Underhåll och reparationskostnader uppgick till 175.653 kronor (812.314). Automatiska dörröppnare, beslutat på extra föreningsstämma, kostade 78.108 kronor. Många uttryckningar till hissen i hus 13 har kostat 35.857 kronor.

Tomträttsavgälden uppgår till 332.500 kronor/år till och med 2027.

Fastighetsavgiften uppgick under 2021 till 1.459 kronor per bostadslägenhet eller totalt 93.376 kronor.

Styrelsens strategi har fortsatt varit att **räntan på fastighetslånerna** ska vara rörlig. Räntan på lånen baseras på 3 månaders Stibor med ett fast påslag på 0,75% men lägst påslaget. Den effektiva rörliga räntan har under året varit i genomsnitt 0,79% (0,91%). Den vägda räntesatsen på lånen vid årets utgång uppgick till 0,75% (0,80%).

Föreningens **likvida medel** vid årsskiftet 1.123.593 kronor (661.685) motsvarar 5,4 månaders (3,2) årsavgift. Årets **förändring av kassan** uppgick till 461.908 kronor (-887.763). Ökningen beror i sin helhet på under 2020 förskottsbetalning till samfälligheten för bergvärmeprojektet som försenats till 2021.

Utgående behållning i föreningens **underhållsfond** 4.227.432 kronor (4.074.432) utgör 699 kronor per kvm byggnadsyta (674). Avsättning enligt stadgarna beslutad av föreningsstämman uppgick till 153.000 (0,3% av byggnadernas taxeringsvärde).

Föreningens **lån** ligger i sin helhet hos Stadshypotek. Skuldbeloppet vid årsskiftet uppgick till 6.000.000 kronor (6.000.000). Styrelsen bedömer att föreningens skulder är låga och låneutrymmet betydande. Om styrelsen bedömer att likviditeten är större än föreningens behov under kommande år så ska amortering göras.

Som **säkerhet** för föreningens lån har pantförskrivits pantbrev på sammanlagt 33.938.000 kronor (33.938.000). Pantbrev på 14.060.000 kronor är obelånat.

Taxeringsvärdet på föreningens fastighet under året har varit 95.000.000 kronor (95.000.000) varav byggnad 51.000.000 kronor (51.000.000) och mark 44.000.000 kronor (44.000.000).

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets slut 100 (98) **medlemmar**. Under året har 7 medlemmar tillkommit och 5 medlemmar lämnat föreningen.

Ordinarie **föreningsstämma** 2021 hölls den 20 april. I stämman var 14 (11) bostadsrätter representerade genom 17 (13) medlemmar. Två extra föreningsstämmor har hållits under året, dels för att välja ny revisor i februari sedan den på årsstämman 2020 valde avsagt sig uppdraget på grund av stor arbetsbelastning och dels i augusti på begäran av medlemmar för beslut om automatiska dörröppnare i portarna. Alla tre stämmor hölls utomhus på grund av pandemin. 2022 års ordinarie föreningsstämma äger rum den 5 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 årsavgifterna höjs och/eller nya lån behövs.

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst fem och högst nio ledamöter. Ledamöternas valperiod är två år. Ordförande väljs för ett år i taget. Styrelsen från 2021 års stämma:

Roll	Namn	Hus	Lägenhetsnummer	Vald till	Ledamot sedan
Ordförande och kassör	Carlos Olsén	11	55	2023	Ordf. från 1995
Vice ordförande	Martin Zillén	13	24	2022	2014
Sekreterare	Leif Forsberg	11	49	2022	2020
Ledamot	Mattias Henningsson	13	15	2023	2007
Ledamot	Monica Mattsson	13	5	2022	2018
Ledamot	Lars Wivemar	11	40	2023	1999

Under verksamhetsåret har 6 (6) protokollförda **styrelsesammanträden** hållits. Ledamöterna har i genomsnitt varit närvarande på 5,7 möten.

Styrelsen beslutar 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.

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

Enligt beslut på den ordinarie föreningsstämman ska sammanlagt **arvode till styrelsen** utgå med ett och ett halvt prisbasbelopp, 71.400 kronor (70.950), varav till ordföranden 35.700 kronor (35.475) och till övriga styrelseledamöter sammanlagt med 35.700 kronor (35.475) för tiden till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Vid det konstituerande styrelsemötet fastställdes att arvodet till övriga styrelseledamöter fördelas lika och att frånvaro vid styrelsemöte ger avdrag med 500 kronor/möte som fördelas på de som deltar, förutom ordföranden.

Arvodet till föreningens revisor fastställdes till 3.000 kronor (3.000) och till **valberedningen** ett sammanlagt arvode på 2.000 kronor (2.000). Under året utbetald del av styrelsens, revisors och valberedningens arvode uppgick till 76.288 kronor (69.836).

Kostnaden för styrelsens årliga **arbetsmiddag**, inklusive taxi, uppgick till 5.299 kronor för 6 personer (under 2020 5.348 kronor för 7 personer).

Av den ordinarie föreningsstämman 2021 valda **revisorer**:

Ordinarie revisorer	Hus	Lghnr	Revisorssuppleanter	Hus	Lghnr
Göran Larsson, medlem i föreningen	11	42	Charlotta Oja, medlem i föreningen	13	14
Sebastian Ahlström, auktoriserad revisor	-	-	Mariette Arfsvik, auktoriserad revisor	-	-

Av den ordinarie föreningsstämman 2021 valda ledamöter i **valberedningen**:

Roll	Namn	Hus	Lägenhetsnummer
Sammankallande	Per Vicklander	13	28
Ledamot	Jan Elofsson	11	45

Lista med sammansättning av styrelse, revisorer och valberedning samt kontaktuppgifter med lägenhetsnummer, adress, telefonnummer och e-postadress hittas i föreningens hemsida och är uppsatt på anslagstavlor i respektive entré. Därutöver finns uppgifter för felanmälan i fastighet, hissar, kabel-TV, bredband mm.. Fastum Teknik AB har biträtt styrelsen med den **tekniska förvaltningen**. ABJ Boförvaltning AB har biträtt med den **ekonomiska förvaltningen**. Hissarna sköts av Hissgruppen, **ventilationen** av Raukas Ventilation,



tvättstugorna av Söderkyl, VA/stampolningar av GR Avloppsrensning, brandsläckare och rökgasluckor av Firesafe, entrémattor av CWS och lås av Corells Lås.

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

Föreningen är från 1 maj 2021 **försäkrad** via Protector Försäkring (till årsförfallodagen 1 maj var försäkringsgivaren Folksam genom Bostadsrätternas medlemsförsäkring) och innefattar bland annat brand, inbrott, vatten, avbrott, ansvar/skadestånd, styrelseansvar, rättsskydd, förmögenhetsbrott, olycksfall och sanering mot skadedjur. Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringen inkluderar gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter (individuella bostadsrättstillägg behövs därför inte).

Städning i entréer, våningsplan och trappor har utförts av en av föreningens medlemmar. **Trädgårdsskötsel, gräsklippning** och **snöröjning** vid husen har utförts av medlemmarna. Likaså har medlemmarna under vår- och höststädning deltagit i städning av allmänna utrymmen inomhus, arbetat utomhus med underhåll av föreningens tomtmark samt de delar av samfälligheten som är föreningens ansvar: avfallsanläggning med markbehållare och sophus och del av parkeringen.

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. Avisering av avgifter görs huvudsakligen via e-post eller e-faktura. Föreningens hemsida nås på <http://tackjarnet.bostadsratterna.se> och innehåller aktuell information i nyhetsbrev, om styrelse, stämma, årsredovisning, stadgar mm.

Kapitaltillskott sedan föreningen bildades		
År	Typ	Kronor
1993	Amortering	10.111
1994	Amortering	8.264
1995	Amortering	12.012
1996	Amortering	74.453
1997	Amortering	97.438
1998	Amortering	105.797
1999	Kapitaltillskott	31.800.991
2000	Amortering	1.734.021
2001	Amortering	2.951.335
2002	Amortering	1.605.063
2005	Amortering	598.515
2007	Amortering	4.000.000
2011	Amortering	1.000.000
2017	Amortering	1.000.000
Totalt	Summa kapitaltillskott	44.998.000

Vid försäljning av bostadsrätten kan medlemmen vid reavinstberäkningen skattemässigt tillgodoräkna sig sin andel av kapitaltillskotten under innehavstiden. Vid försäljning av bostadsrätten lämnas kontrolluppgift med inköpspris, försäljningspris, innehavstid och **kapitaltillskott** (föreningens amortering av låneskulder anses skattemässigt vara kapitaltillskott).

Tackjärnvägens Samfällighetsförening förvaltar de gemensamma anläggningarna för medlemmarna Brf Rostugnen, Brf Tackjärnet och Brf Udden 1. Anläggningarna inkluderar värmeanläggning med sjö- och bergvärme, ventilationsaggregaten i samtliga sex hus, elcentral med elmätare, vattenmätare, parkeringsanläggning med 136 parkeringsplatser (varav 20 elladdningsplatser och 4 betalplatser för gäster), bredbandsanläggning (gruppabonnemang med överföringshastighet till varje hushåll 500-1.000/500-1.000 Mbit/s), kabel-TV-anläggning (gruppabonnemang med digitalt grundutbud), kvarterslokal inklusive bastu, avfallsanläggning med markbehållare och sophus, grovtvättstuga, lekplats och lusthus. Medlemsföreningarnas fastighetsel och vattenförbrukning ingår i samfällighetens kostnader.

Samfälligheten verkar för en långsiktigt hållbar **miljöpolicy** genom bl.a. kvantitativa mål för energiförbrukning, källsortering och användande av miljövänliga alternativ vid städning mm. Den fastighetsnära källsorteringen inkluderar förutom hushållsavfall och matavfall även förpackningar, elavfall, tidningar, flaskor och grovsopor. Energiförbrukningen i samfälligheten uppgick under 2021 till 75 kWh/kvm per kvm uppvärmd yta (50) inkluderande uppvärmning, varmvatten, fastighetsel i samtliga sex hus samt utomhusbelysning inklusive parkeringen. Elförbrukning till elbilsladdning sker via separat anslutning. Gräsklippning utförs med alkylatbensin.



Medlemmarna debiteras kostnader för anläggningarna efter andel bostadsarea:

Förening	Bostadsarea kvm	Andel %
Bostadsrättsföreningen Rostugnen	3.781	31,1%
Bostadsrättsföreningen Udden 1	3.532	29,1%
Bostadsrättsföreningen Tackjärnet	4.835	39,8%
Totalt	12.148	100,0%

Samfällighetsföreningens intäkter från medlemsföreningarna har under året uppgått till 5.889.984 kronor (2.536.179). 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 2021 var 3.299.876 kronor (1.921.009). De högre kostnaderna förklaras huvudsakligen höga energikostnader på grund av en omfattande varmvattenläcka men även kraftigt stigande elpriser.

Samfällighetens underhållskostnader under 2021 uppgick till 2.608.152 kronor (610.271) och framgår i huvudsak av tabellen nedan. Strax efter nyåret 2022 upptäcktes ett **läckage** från den kulvert som försörjer medlemsfastigheterna med varmvatten. Det läckande röret lagades omgående.

Samfällighetens väsentliga underhållsåtgärder under de senaste 10 åren:

- 2021: **Bergvärme** har installerats med borrhål framför kvarterslokalen och runt hus 14 och i värmecentralen två bergvärmepumpar. En äldre havererad sjövärmepump har bytts. På parkeringen har ytterligare 10 **laddplatser** installerats.
- 2020: På parkeringen har elförsörjning för elbilsladdning etablerats och 10 laddplatser för elbilar installerats, platsmarkeringar målats och träd tagits bort. Kvarterslokalen har målats om. Grovtvättstugan har fått nytt torkskåp. Ljudisolering i värmecentralen har förstärkts.
- 2019: Kvarterslokalens entréhall renoverats. Konvertering av belysning till närvarostyrd LED i entréer, våningsplan och trappor i samtliga hus. Konvertering av parkbelysning till LED.
- 2018: De två äldsta värmepumparna ersatt av en ny. Konvertering till LED-belysning på parkeringen.
- 2016: Ventilationsaggregaten (fläktar, styrsystem m.m.) i alla hus bytta.
- 2015: Ny tvättmaskin i grovtvättstugan
- 2014: Två av de gamla värmepumparna från 2001 bytta. Styrdator i värmeanläggningen bytt.
- 2012: Markbehållare för hantering av matavfall, hushållsavfall, tidningar och flaskor installerade. Ersätter medlemsföreningarnas sopnedkast och soprum.

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

I februari 2022 ska den äldsta **sjövärmepumpen bytas**. Slutbesiktning av bergvärmerna görs därefter. Föreningen har därefter en effektiv och energibesparande värmecentral. Samfälligheten har beställt energideklaration som ska inkludera medlemsföreningars hus.

Ytterligare 7 **laddplatser på parkeringen** har beställts för installation under våren 2022. Därutöver planeras ytterligare utbyggnad av elbilsladdningen under 2023.

FLERÅRSÖVERSIKT		2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, årsavgifter	kronor	2.500.724	2.500.724	2.500.724	2.500.724	2.500.724
Årets resultat	kronor	-1.159.156	-475.208	-126.966	-493.412	110.223
Soliditet	%	84	85	85	85	85
Eget kapital	kronor	33.975.539	35.134.695	35.609.902	35.736.868	36.230.280
Medlemsinsatser/kvm bostadsyta	kronor	8.919	8.919	8.919	8.919	8.919
Kassa och bank	kronor	1.123.593	661.685	1.549.448	1.190.206	1.333.283
Kassa och bank/kvm boyta	kronor	232	137	320	246	276
Kassalikviditet	%	467	831	612	739	431
Kassaflöde	kronor	461.908	-887.763	359.242	-143.077	-177.956
Skulder till kreditinstitut	kronor	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000
Lån/kvm boyta	kronor	1.241	1.241	1.241	1.241	1.241
Nettoskuld/kvm boyta	kronor	1.009	1.104	920	995	965
Beläningsgrad (skuld/taxvärde byggnad)	%	12	12	12	13	13
Fond yttre underhåll	kronor	4.227.432	4.074.432	3.921.432	3.783.432	3.645.432
Fond yttre underhåll/kvm byggnadsyta	kronor	699	674	649	628	607
Årsavgifter/kvm boyta	kronor	517	517	517	517	517
Driftskostnad/kvm boyta	kronor	530	255	268	293	222
Underhållskostnad/kvm boyta	kronor	36	168	88	140	95
Driftskostnad* inkl. samf/kvm boyta	kronor	315	205	232	238	205
Underhållskostnad* inkl. samf/kvm boyta	kronor	251	218	124	195	112
Tomträttsavgäld/kvm boyta	kronor	69	69	69	69	69
Avskrivningar/kvm byggnadsyta	kronor	94	94	94	94	94
Genomsnittlig skuldränta	%	0,79	0,91	0,81	0,81	0,82
Kostnadskänslighet vid 1% ränteökning	kronor	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-62.500
Antal sålda bostadsrätter		3	2	4	1	4
Vägt genomsnittligt försäljningspris/kvm	kronor	59.730	49.649	48.534	44.667	60.938
Taxeringsvärde byggnad	kronor	51.000.000	51.000.000	51.000.000	46.000.000	46.000.000

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

2022 och framåt

Föreningens **budget för 2022** jämte plan för 2023-2025 bifogas till denna årsredovisning men är inte en del av årsredovisningen. Där visas även budget/plan för likviditeten under perioden. Budget/plan är styrelsens nuvarande förväntan på ekonomins utveckling men utgör ingen garanti för faktiskt utfall om t.ex. när i tiden underhållsåtgärder genomförs och till vilken utgift. Informationen utgör inte heller någon garanti för hur föreningen i framtiden beslutar att finansiera sina utgifter. I sammanställningen framgår även utfall för intäkter och kostnader under de föregående tre åren samt för 2021 jämfört med budget och styrelsens prognos som gjordes inför budgetarbetet för 2022.

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

Under 2022 och åren närmast därefter övervägs inga större underhållsåtgärder. Dock budgeteras för ej specificerat underhåll med 500.000 kronor/år..

Lagstadgade kontroller: **Energideklaration** ska, efter att samfällighetens bergvärmeinstallation är färdig, göras under 2022 samordnat med de andra föreningarna på Tackjärnsvägen. **Obligatorisk Ventilationskontroll** (OVK), gjordes 2019/2020 och nästa OVK ska göras 2023. **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. **Skyddsrumskontroll** gjordes senast år 2000. MSB, som har ansvaret för kontrollverksamheten av skyddsrum kan inte säga när det sker nästa gång.

Utöver de lagstadgade kontrollerna utförs **spolning av alla avloppsstammar** vart femte år, nästa gång 2023. **Brandsläckare** och **rökgasluckor** kontrolleras årligen. **Brandvarnare** till medlemmarnas lägenheter köps in vart 10:e år; nästa gång 2027.

EGET KAPITAL	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2019-12-31	43.124.539	3.921.432	-11.309.102	-126.966	35.609.903
Resultatdisposition			-126.966	126.966	
Avsättning till fond för yttre underhåll		153.000	-153.000		
Årets resultat				-475.208	-475.208
Eget kapital 2020-12-31	43.124.539	4.074.432	-11.589.068	-475.208	35.134.695
Resultatdisposition			-475.208	475.208	
Avsättning till fond för yttre underhåll		153.000	-153.000		
Årets resultat				-1.159.156	-1.159.156
Eget kapital 2021-12-31	43.124.539	4.227.432	-12.217.276	-1.159.156	33.975.539

RESULTATDISPOSITION	kronor
Styrelsen föreslår till föreningsstämman att tidigare balanserade underskott jämfte årets resultat	-12.217.276 -1.159.156
	-13.376.432
avsättes enligt stadgarna, till Fond för yttre underhåll, 0,3% av fastighetens taxeringsvärde på byggnader	153.000
balanseras i ny räkning	-13.529.432
	-13.376.432

EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

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

RESULTATRÄKNING	Not	2021-01-01 – 2021-12-31	2020-01-01 – 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning		2.500.724	2.500.724
Övriga rörelseintäkter	2	265.184	255.051
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2.765.908	2.755.775
RÖRELSEKOSTNADER			
Övriga externa kostnader	3	-3.163.435	-2.469.244
Personalkostnader	4	-143.659	-136.128
Avskrivningar	5	-571.022	-571.022
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3.878.116	-3.176.394
RÖRELSERESULTAT		-1.112.207	-420.619
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		182	69
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47.131	-54.659
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-46.949	-54.590
ÅRETS RESULTAT		-1.159.156	-475.208



BALANSRÄKNING	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	38.448.801	39.019.823
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	6	3.500	3.500
Summa anläggningstillgångar		38.452.301	39.023.323
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2.802	10.172
Övriga fordringar		14.880	11.752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	796.540	1.716.628
Summa kortfristiga fordringar		814.222	1.738.552
Kassa och bank	8	1.123.593	661.685
Summa omsättningstillgångar		1.937.815	2.400.237
SUMMA TILLGÅNGAR		40.390.116	41.423.560
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43.124.539	43.124.539
Fond för yttre underhåll		4.227.432	4.074.432
Summa bundet eget kapital		47.351.971	47.198.971
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12.217.276	-11.589.068
Årets resultat		-1.159.156	-475.208
Summa fritt eget kapital		-13.376.432	-12.064.276
Summa eget kapital		33.975.539	35.134.695
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6.000.000	6.000.000
Summa långfristiga skulder		6.000.000	6.000.000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	10	11.133	11.874
Övriga skulder		26.027	20.167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	377.418	256.825
Summa kortfristiga skulder		414.578	288.866
Summa skulder		6.414.578	6.288.866
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40.390.116	41.423.561

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

	2021	2020
Not 2, Övriga rörelseintäkter		
Hyra parkeringsplatser	232.800	221.700
Hyra extra lägenhetsförråd	20.400	15.600
Pantsättningsavgifter	5.706	5.676
Överlåtelseavgifter	4.284	2.838
Inkassoavgifter	900	-
Avgifter för andrahandsuthyrning	793	8.277
Betalningspåminnelser och faktureringsavgifter	240	900
Öresutjämning	61	60
Summa övriga rörelseintäkter	265.184	255.051

	2021	2020
Not 3, Övriga externa kostnader		
Drift		
Samfällighet*	-2.344.170	-1.008.841
Arvode förvaltning	-76.276	-75.024
Försäkring (inklusive kollektivt bostadsrättstillägg)	-68.449	-71.304
Revision	-30.963	-23.750
Hissar	-11.798	-16.698
Entrémattor	-7.774	-8.129
Prenumeration	-6.930	-7.040
Medlemsavgift	-6.400	-6.270
Bankkostnader	-2.518	-2.303
Städmaterial	-1.159	-334
Förbrukningsmateriel	-713	-2.657
Administration	649	-6.108
Övriga driftskostnader	-5.405	-5.348
Summa drift	-2.561.906	-1.233.806
*Samfällighetskostnader 2021 består av el 35%, installation av bergvärme 35%, vatten 6%, byte av sjövärmepump 4%, kabel-TV 4%, bredband 3%, och övrigt 13%		
*Samfällighetskostnader 2020 består av el 34%, underhåll på parkeringen 13%, vatten 11, kabel-TV 9%, bredband 8%, förberedelse för bergvärme 8% och övrigt 17%		
Underhåll och reparation		
Portar/lås	-78.108	-
Hissar	-35.857	-1.804
Medlemslägenheter (skador som föreningen ansvar för)	-25.463	-
Tvättstugor	-12.481	-452.723
Trädgård och städdagar	-11.956	-1.755
Brandskydd	-8.162	-18.868
Avloppsrensning	-2.563	-6.950
Balkongtak	-1.063	-313.819
VA	-	-13.470
Ventilation	-	-2.925
Summa underhåll och reparation	-175.653	-812.314
Tomträttsavgäld	-332.500	-332.500
Fastighetsavgift	-93.376	-90.624
Summa övriga externa kostnader	-3.163.435	-2.469.244
Not 4, Personalkostnader		
Arvode styrelse	-71.289	-64.836
Arvode städning	-48.000	-48.000
Arvode revisor intern	-3.000	-3.000
Arvode valberedning	-2.000	-2.000
Arbetsgivaravgifter	-19.370	-18.292
Summa personalkostnader	-143.659	-136.128

	2021-12-31	2020-12-31
Not 5, Byggnader		
Anskaffningsvärde	57.102.186	57.102.186
Ackumulerade avskrivningar	-18.082.363	-17.511.341
Årets avskrivning	-571.022	-571.022
Summa bokfört värde	38.448.801	39.019.823
Taxeringsvärde		
Byggnader	51.000.000	51.000.000
Mark (tomträtt)	44.000.000	44.000.000
Totalt	95.000.000	95.000.000
Not 6, Andra långfristiga fordringar		
Andel Bostadsrätterna	3.500	3.500
Summa andra långfristiga fordringar	3.500	3.500
Not 7, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Samfällighetsförening förskottsbetalt Q1	662.000	432.000
Tomträttsavgäld	83.125	83.125
Fastighetsförsäkring	21.952	24.545
Ekonomisk förvaltning	16.063	15.469
Tidningsprenumeration	6.930	6.930
Medlemsavgift	6.470	6.400
Samfällighetsförening förskott bergvärme/slutreglering	-	1.148.159
Summa upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	796.540	1.716.628

	2021	2020
Not 8, Kassa och bank		
Förändring av kassa och bank		
Kassa och bank vid årets början	661.685	1.549.448
Pengar in		
Rörelseintäkter	2.765.908	2.755.775
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	182	69
Minskning av kortfristiga fordringar	924.330	-
Ökning av kortfristiga skulder	125.712	-
Summa pengar in	3.816.132	2.755.844
Pengar ut		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	-3.307.094	-2.605.372
Räntekostnader och liknande resultatposter	-47.131	-54.659
Ökning av kortfristiga fordringar	-	-879.168
Minskning av kortfristiga skulder	-	-104.408
Summa pengar ut	-3.354.225	-3.643.607
Kassa och bank vid årets slut	1.123.593	661.685
Årets förändring av kassa och bank	461.908	-887.763

	2021-12-31	2020-12-31
Not 9, Övriga skulder till kreditinstitut		
Stadshypotek, vägd rörlig ränta per 2021-12-31, 0,75%	6.000.000	6.000.000
Summa fastighetslån	6.000.000	6.000.000

	2021-12-31	2020-12-31
Not 10, Leverantörsskulder		
Hissgruppen	7.710	-
Bostadsrätterna	6.470	6.400
CWS	1.196	1.036
GR Avloppsrensning	-	4.500
Raukas Ventilation	-	2.925
Hissbesiktningar	-	2.450
Kronofogden	-	300
Ricoh	-4.243	-
Firesafe	-	-5.738
Summa leverantörsskulder	11.133	11.874

Not 11, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förskottsbetalda årsavgifter	212.294	210.005
Samfällighetsförening slutreglering 2021	115.453	-
Revisionsarvode	28.000	25.000
Arbetsgivaravgifter	11.494	11.324
Internrevision och valberedning	5.000	5.000
Räntekostnader	4.792	5.111
Bankkostnader	385	385
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	377.418	256.825

Not 12, Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
Fastighetsinteckning	33.938.000	33.938.000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Bromma den 1 februari 2022



Leif Forsberg



Mattias Henningsson



Monica Mattsson



Lars Wivemar




Martin Zillén



Carlos Olsén
Ordförande

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats den 21 mars 2022



Göran Larsson
Föreningens revisor



Sebastian Ahlström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tackjärnet
Org.nr. 716417-6773

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tackjärnet för år 2021.

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 2021 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag,

utförar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 Bostadsrättsföreningen Tackjärnet för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 fortlopande 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 revisionsred 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 revisionsred 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 21 mars 2022



Sebastian Ahlström

Auktoriserad revisor



Göran Larsson

Förtroendevald revisor