

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tackjärnet, Stockholm, avger härmed årsredovisning för verksamheten under 2020.

## 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. 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
<b>Totalt</b>	<b>64</b>

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 två (fyra) bostadsrätter överlåts. Genomsnittligt vägt försäljningspris uppgick till 49.649 kronor per kvm (48.534). Lägsta och högsta pris uppgick till 49.537 kronor och 49.724 kronor per kvm.

Vid årets utgång fanns en (en) **andrahandsuthyrning**. Under året har två bostadsrätter varit helt obebodda 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:

- 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 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 vattenskadorna 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 -475.208 kronor (-126.966). De tre viktigaste förklaringarna till underskottet är byte av maskiner i tvättstugorna för 401.839 kronor, målning av tvättstugorna för 38.500 kronor och byte av plasttak på de översta balkongerna för 313.819 kronor.

**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 lämnas oförändrade 2021. 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 för parkeringsplatser, hyra för extra lägenhetsförråd, avgifter för andrahandsuthyrning, pantsättningsavgifter och överlåtelseavgifter. Pantsättningsavgift och överlåtelseavgift uppgår enligt stadgarna till högst 2% respektive 3% av gällande prisbasbelopp. Avgifterna uppgick per 2020-12-31 till 946 kronor per pantsättning respektive 1.419 kronor per överlåtelse. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren. Avgifter för andrahandsuthyrning uppgår enligt stadgarna till högst 10% av gällande prisbasbelopp och uttas med 394 kronor/månad eller 4.730 kronor/år. Påminnelseavgift uttas med 60 kronor/påminnelse.

**Övriga externa kostnader** fördelas enligt not 3.

De flesta **driftskostnader**, förutom kostnader för extern revision, har endast ändrats marginellt jämfört med 2019. Den på den ordinarie föreningsstämman valda revisorn har under året avsagt sig uppdraget varefter ny revisor valts på extra föreningsstämma. Den nye revisorns kostnadsuppskattning för uppdraget är högre.

**Samfällighetskostnaderna** under året uppgick till 1.008.841 kronor (1.085.038). Kostnadsminskningen under året redogörs för under avsnittet om Tackjärnsvägens Samfällighetsförening.

**Underhåll och reparationskostnader** uppgick till 812.314 kronor (423.463). Under 2019 var de större kostnaderna för hissmaskinsbyte och OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll). Under 2020 har maskinerna i tvättstugorna bytts och plasttaken på de översta balkongerna bytts.

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

**Fastighetsavgiften** uppgick under 2020 till 1.416 kronor per bostadslägenhet eller totalt 90.624 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% men lägst påslaget. Den effektiva rörliga räntan har under året varit i genomsnitt 0,91% (0,81%). Den vägda räntesatsen på lånen vid årets utgång uppgick till 0,80% (0,85%).

Föreningens **likvida medel** vid årsskiftet 661.685 kronor (1.549.448) motsvarar 3,2 månaders (7,4) årsavgift. Årets **förändring av kassan** uppgick till -887.763 kronor (+359.242). Minskningen beror i sin helhet på förskottsbetalning till samfälligheten för bergvärmeprojektet som försenats.

Utgående behållning i föreningens **underhållsfond** 4.074.432 kronor (3.921.432) utgör 612 kronor per kvm byggnadsyta (589). 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 98 (98) **medlemmar**. Under året har 2 medlemmar tillkommit och 2 medlemmar lämnat föreningen.

Ordinarie **föreningsstämma** 2020 hölls utomhus den 19 maj. I stämman var 11 (23) bostadsrätter representerade genom 13 (27) medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2 februari 2021 för val av ny revisor.



2021 års ordinarie föreningsstämma äger rum den 20 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 från 2020 års stämma:

Roll	Namn	Hus	Lägenhetsnummer	Vald till	Ledamot sedan
Ordförande och kassör	Carlos Olsén	11	55	2021	Ordf. från 1995
Vice ordförande	Martin Zillén	13	24	2022	2014
Sekreterare	Leif Forsberg	11	49	2022	2020
Ledamot	Mattias Henningsson	13	15	2021	2007
Ledamot	Monica Mattsson	13	5	2022	2018
Ledamot	Lars Wivemar	11	40	2021	1999

Under verksamhetsåret har 6 (6) protokollförda **styrelsesammanträden** hållits. Ledamöterna har i genomsnitt varit närvarande på 5,4 möten.

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

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, 70.950 kronor (46.500), varav till ordföranden 35.475 kronor (16.500) och till övriga styrelseledamöter sammantaget med 35.475 kronor (30.000) 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 (2.500) och till **valberedningen** ett sammanlagt arvode på 2.000 kronor (2.000). Under året utbetald del av styrelsens, revisors och valberedningens arvode uppgick till 69.836 kronor (50.750).

Kostnaden för styrelsens årliga **arbetsmiddag**, inklusive taxi, uppgick till 5.348 kronor för 7 personer (under 2019 6.306 kronor för 7 personer).

Av den ordinarie föreningsstämman 2020 valda revisorer:

Ordinarie revisorer	Hus	Lghnr	Revisorssuppleanter	Hus	Lghnr
Göran Larsson, medlem i föreningen	11	42	Charlotta Oja, medlem i föreningen	13	14
Beatrice Fejde, auktoriserad revisor	-	-	Sylvia Ceamanos, aukt. revisor	-	-

Revisor Fejde och suppleant Ceamanos har i november 2020 på grund av tidsbrist av sagt sig uppdraget som revisorer i föreningen. Föreningen har på extrastämma 2 februari 2021 valt nya revisorer, de auktoriserade revisorerna Sebastian Ahlström som ordinarie och Mariette Arfsvik som suppleant.

Av den ordinarie föreningsstämman 2020 valda ledamöter i **valberedningen**:

Roll	Namn	Hus	Lägenhetsnummer
Sammankallande	Per Vicklander	13	28
Ledamot	Kikki Fredman	13	25

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, golven av Svensk Stenteknik, 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 försäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring (försäkringsgivare Söderberg & Partners) och innefattar bland annat brand, inbrott, vatten, avbrott, ansvar, 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
<b>Totalt</b>	<b>Summa kapitaltillskott</b>	<b>44.998.000</b>

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, ventilationsaggregaten i samtliga sex hus, elcentral med elmätare, vattenmätare, parkeringsanläggning med 136 parkeringsplatser (varav 10 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, lusthus samt belysning i entré, trapp och våningsplan i samtliga hus. 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. Den fastighetsnära källsorteringen inkluderar förutom hushållsavfall och matavfall även förpackningar, elavfall, tidningar, flaskor och grovsopor. Energiförbrukningen i samfälligheten uppgick under 2020 till 44 kWh/kvm per kvm uppvärmd yta (49) inkluderande uppvärmning, varmvatten, fastighetsel i samtliga sex hus samt utomhusbelysning inklusive parkeringen. 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%
<b>Totalt</b>	<b>12.148</b>	<b>100,0%</b>





**Samfällighetsföreningens intäkter** från medlemsföreningarna har under året uppgått till 2.536.179 kronor (2.726.224). 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 2020 var 1.921.009 kronor (2.298.314). De lägre kostnaderna förklaras huvudsakligen av energibesparing på grund av varm vinter och fortsatta energibesparingsåtgärder.

**Samfällighetens underhållskostnader** under 2020 uppgick till 610.271 kronor (434.785) och framgår i huvudsak av tabellen nedan.

**Samfällighetens väsentliga underhållsåtgärder** under de senaste 10 åren:

- 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. Styr dator i värmeanläggningen bytt.
- 2012: Markbehållare för hantering av matavfall, hushållsavfall, tidningar och flaskor installerade. Ersätter medlemsföreningarnas sopnedkast och soprum.
- 2011: Bastuns duschutrymme renoverats. Kvarterslokalens yttertak målats.

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

- **Utökad värmepumpskapacitet** och bergborrhål har under 2019 upphandlats för genomförande under 2020. Miljöförvaltningen ålade föreningen att undersöka om eventuella föroreningar förekommer i jord och vatten. Sådana undersökningar har gjorts och borrhållstånd lämnades i september 2020. Rådande pandemi har försenat borring till början av 2021. Drifttagande av bergvärmes beräknas till andra kvartalet 2021. Förutsättning bör finnas för väsentlig besparing av elförbrukning och därmed positiv miljöpåverkan samt kort återbetalningstid. Samfälligheten har beställt energideklaration att utföras när installationen av bergvärmes är i drift. Energideklarationen ska inkludera alla föreningars hus.
- Ytterligare 10 laddplatser på **parkeringen** har upphandlats för installation under våren 2021.



FLERÅRSÖVERSIKT		2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, årsavgifter	kronor	2.500.724	2.500.724	2.500.724	2.500.724	2.500.724
Årets resultat	kronor	-475.208	-126.966	-493.412	110.223	-363.763
Soliditet	%	85	85	85	85	83
Eget kapital	kronor	35.134.695	35.609.902	35.736.868	36.230.280	36.120.057
Medlemsinsatser/kvm bostadsyta	kronor	8.919	8.919	8.919	8.919	8.919
Kassa och bank	kronor	661.685	1.549.448	1.190.206	1.333.283	1.511.239
Kassa och bank/kvm boyta	kronor	137	320	246	276	313
Kassalikviditet	%	831	612	739	431	789
Kassaflöde	kronor	-887.763	359.242	-143.077	-177.956	-73.695
Skulder till kreditinstitut	kronor	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	7.000.000
Lån/kvm boyta	kronor	1.241	1.241	1.241	1.241	1.448
Nettoskuld/kvm boyta	kronor	1.104	920	995	965	1.135
Belåningsgrad (skuld/taxvärde byggnad)	%	12	12	13	13	15
Fond yttre underhåll	kronor	4.074.432	3.921.432	3.783.432	3.645.432	3.507.432
Fond yttre underhåll/kvm byggnadsyta	kronor	612	589	568	547	527
Årsavgifter/kvm boyta	kronor	517	517	517	517	517
Driftskostnad/kvm boyta	kronor	255	268	293	222	301
Underhållskostnad/kvm boyta	kronor	168	88	140	95	114
Driftskostnad* inkl. samf/kvm boyta	kronor	205	232	238	205	188
Underhållskostnad* inkl. samf/kvm boyta	kronor	218	124	195	112	227
Tomträttsavgäld/kvm boyta	kronor	69	69	69	69	69
Avskrivningar/kvm byggnadsyta	kronor	86	86	86	86	86
Genomsnittlig skuldränta	%	0,91	0,81	0,81	0,82	1,04
Kostnadskänslighet vid 1% ränteökning	kronor	-60.000	-60.000	-60.000	-62.500	-70.000
Vägt genomsnittligt försäljningspris/kvm	kronor	49.649	48.534	44.667	60.938	55.220
Taxeringsvärde byggnad	kronor	51.000.000	51.000.000	46.000.000	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*.

## 2021 och framåt

Föreningens **budget för 2021** jämte plan för 2022-2024 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 2020 jämfört med budget och styrelsens prognos som gjordes inför budgetarbetet för 2021.

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

- Under 2021 övervägs inga större underhållsåtgärder. Dock budgeteras för ej specificerat underhåll med 500.000 kronor.

Från 2022 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 planeras att göras 2021, efter investeringen i bergvärme, samordnat med de andra föreningarna på Tackjärnsvägen. **Obligatorisk VentilationsKontroll (OVK)**, gjordes 2019 och nästa OVK ska göras 2022. **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 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
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>43.124.539</b>	<b>3.783.432</b>	<b>-10.677.690</b>	<b>-493.412</b>	<b>35.736.868</b>
Resultatdisposition			-493.412	493.412	
Avsättning till fond för yttre underhåll		138.000	-138.000		
Årets resultat				-126.966	-126.966
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>43.124.539</b>	<b>3.921.432</b>	<b>-11.309.102</b>	<b>-126.966</b>	<b>35.609.903</b>
Resultatdisposition			-126.966	126.966	
Avsättning till fond för yttre underhåll		153.000	-153.000		
Årets resultat				-475.208	-475.208
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>43.124.539</b>	<b>4.074.432</b>	<b>-11.589.068</b>	<b>-475.208</b>	<b>35.134.695</b>

RESULTATDISPOSITION	kronor
Styrelsen föreslår till föreningsstämman att tidigare balanserade underskott jämte årets resultat	-11.589.068
	-475.208
	<b>-12.064.276</b>
avsättes enligt stadgarna, till Fond för yttre underhåll, 0,3% av fastighetens taxeringsvärde på byggnader	153.000
balanseras i ny räkning	-12.217.276
	<b>-12.064.276</b>

## EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

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

RESULTATRÄKNING	Not	2020-01-01 – 2020-12-31	2019-01-01 – 2019-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning		2.500.724	2.500.724
Övriga rörelseintäkter	2	255.051	244.214
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2.755.775</b>	<b>2.744.938</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Övriga externa kostnader	3	-2.469.244	-2.140.494
Personalkostnader	4	-136.128	-111.680
Avskrivningar	5	-571.022	-571.022
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3.176.394</b>	<b>-2.823.196</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-420.619</b>	<b>-78.258</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69	69
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54.659	-48.776
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-54.590</b>	<b>-48.707</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-475.208</b>	<b>-126.966</b>



BALANSRÄKNING	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	5	39.019.823	39.590.845
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	6	3.500	3.500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39.023.323</b>	<b>39.594.345</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		10.172	-
Övriga fordringar		11.752	11.752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	1.716.628	847.632
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1.738.552</b>	<b>859.384</b>
<b>Kassa och bank</b>	8	<b>661.685</b>	<b>1.549.448</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2.400.237</b>	<b>2.408.832</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>41.423.560</b>	<b>42.003.177</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		43.124.539	43.124.539
Fond för yttre underhåll		4.074.432	3.921.432
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>47.198.971</b>	<b>47.045.971</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-11.589.068	-11.309.103
Årets resultat		-475.208	-126.966
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12.064.276</b>	<b>-11.436.069</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>35.134.695</b>	<b>35.609.902</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6.000.000	6.000.000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6.000.000</b>	<b>6.000.000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	10	11.874	125.557
Övriga skulder		20.167	12.147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	256.825	255.570
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>288.866</b>	<b>393.274</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>6.288.866</b>	<b>6.393.274</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>41.423.561</b>	<b>42.003.176</b>



## 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

	2020	2019
<b>Not 2, Övriga rörelseintäkter</b>		
Hyra parkeringsplatser	221.700	215.300
Hyra extra lägenhetsförråd	15.600	15.600
Avgifter för andrahandsuthyrning	8.277	1.552
Pantsättningsavgifter	5.676	5.580
Överlåtelseavgifter	2.838	5.580
Betalningspåminnelser	900	540
Öresutjämning	60	62
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>255.051</b>	<b>244.214</b>



	2020	2019
<b>Not 3, Övriga externa kostnader</b>		
<b>Drift</b>		
Samfällighet*	-1.008.841	-1.085.038
Arvode förvaltning	-75.024	-72.900
Försäkring (inklusive kollektivt bostadsrättstillägg)	-71.304	-64.436
Revision	-23.750	-16.250
Hissar	-16.698	-11.688
Entrémattor	-8.129	-7.122
Prenumeration	-7.040	-7.490
Medlemsavgift	-6.270	-6.150
Administration	-6.108	-6.155
Förbrukningsmateriel	-2.657	-2.174
Bankkostnader	-2.303	-2.229
Städmaterial	-334	-341
Övriga driftskostnader	-5.348	-6.760
Fastighetsägartillsyn avgift Stockholms stad	-	-7.670
<b>Summa drift</b>	<b>1.233.806</b>	<b>-1.296.403</b>
*Samfällighetskostnader 2020 består av el 34%, underhåll på parkeringen 13%, vatten 11, kabel-TV 9%, bredband 8%, förberedelse för bergvärme 8% och övrigt 17%		
*Samfällighetskostnader 2019 består av el 46%, vatten 9%, kabelTV 8%, bredband 7%, värmeanläggning 6%, konsulter 4% och övrigt 20%		
<b>Underhåll och reparation</b>		
Tvättstugor	452.723	-13.548
Balkongtak	-313.819	-
Brandskydd	-18.868	-7.764
VA	-13.470	-
Avloppsrensning	-6.950	-2.300
Ventilation (2019 kanalrensning och OVK)	-2.925	-118.125
Hissar (2019 byte hissmaskin i 11:an)	-1.804	-260.108
Trädgård och städdagar	-1.755	-4.969
Portar/lås	-	-10.700
Medlemslägenheter (skador som föreningen ansvar för)	-	-5.419
Belysning	-	-530
<b>Summa underhåll och reparation</b>	<b>-812.314</b>	<b>-423.463</b>
<b>Tomträttsavgäld</b>	<b>-332.500</b>	<b>-332.500</b>
<b>Fastighetsavgift</b>	<b>-90.624</b>	<b>-88.128</b>
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2.469.244</b>	<b>-2.140.494</b>
<b>Not 4, Personalkostnader</b>		
Arvode styrelse	-64.836	-46.250
Arvode städning	-48.000	-43.752
Arvode revisor intern	-3.000	-2.500
Arvode valberedning	-2.000	-2.000
Arbetsgivaravgifter	-18.292	-17.178
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-136.128</b>	<b>-111.680</b>





	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 5, Byggnader</b>		
Anskaffningsvärde	57.102.186	57.102.186
Ackumulerade avskrivningar	-17.511.341	-16.940.319
Årets avskrivning	-571.022	-571.022
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>39.019.823</b>	<b>39.590.845</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	51.000.000	51.000.000
Mark (tomträtt)	44.000.000	44.000.000
<b>Totalt</b>	<b>95.000.000</b>	<b>95.000.000</b>
<b>Not 6, Andra långfristiga fordringar</b>		
Andel Bostadsrätterna	3.500	3.500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>3.500</b>	<b>3.500</b>
<b>Not 7, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Samfällighetsförening förskott bergvärme/slutreglering	1.148.159	59.962
Samfällighetsförening förskottsbelagt Q1	432.000	647.000
Tomträttsavgäld	83.125	83.125
Fastighetsförsäkring	24.545	22.213
Ekonomisk förvaltning	15.469	15.156
Samfällighetsförening utlägg	-	6.976
Tidningsprenumeration	6.930	6.930
Medlemsavgift	6.400	6.270
<b>Summa upplupna intäkter och förutbetalda kostnader</b>	<b>1.716.628</b>	<b>847.632</b>

	2020	2019
<b>Not 8, Kassa och bank</b>		
<b>Förändring av kassa och bank</b>		
Kassa och bank vid årets början	1.549.448	1.190.206
<b>Pengar in</b>		
Rörelseintäkter	2.755.775	2.744.938
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	69	69
Ökning av kortfristiga skulder	-	147.436
<b>Summa pengar in</b>	<b>2.755.844</b>	<b>2.892.443</b>
<b>Pengar ut</b>		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	-2.605.372	-2.252.174
Räntekostnader och liknande resultatposter	-54.659	-48.776
Ökning av kortfristiga fordringar	-879.168	-232.251
Minskning av kortfristiga skulder	-104.408	-
<b>Summa pengar ut</b>	<b>-3.643.607</b>	<b>-2.533.201</b>
Kassa och bank vid årets slut	661.685	1.549.448
<b>Årets förändring av kassa och bank</b>	<b>-887.763</b>	<b>359.242</b>

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 9, Övriga skulder till kreditinstitut</b>		
Stadshypotek, vägd rörlig ränta per 2020-12-31, 0,80%	6.000.000	6.000.000
<b>Summa fastighetslån</b>	<b>6.000.000</b>	<b>6.000.000</b>

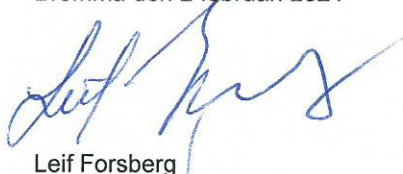


	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 10, Leverantörsskulder</b>		
Bostadsrätterna	6.400	6.270
GR Avloppsrensning	4.500	-
Raukas Ventilation	2.925	118.125
Hissbesiktningar	2.450	-
CWS	1.036	1.162
Kronofogden	300	-
Firesafe	-5.738	-
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>11.874</b>	<b>125.557</b>

<b>Not 11, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förskottsbetalda avgifter	210.005	217.856
Revisionsarvode	25.000	18.750
Arbetsgivaravgifter	11.324	8.751
Räntekostnader	5.111	5.366
Internrevision och valberedning	5.000	4.500
Bankkostnader	385	347
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>256.825</b>	<b>255.570</b>

<b>Not 12, Ställda säkerheter och eventualförpliktelser</b>		
Fastighetsinteckning	33.938.000	33.938.000
<b>Eventualförpliktelser</b>	Inga	Inga

Bromma den 2 februari 2021



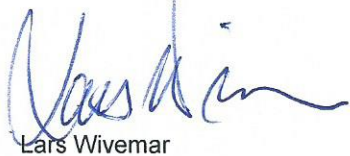
Leif Forsberg



Mattias Henningsson



Monica Mattsson



Lars Wivemar



Martin Zillén



Carlos Olsén  
Ordförande

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats den 23 mars 2021



Göran Larsson  
Föreningens revisor



Sebastian Ahlström  
Auktoriserad revisor



BRF Tackjärnet												
Budget 2021 - 2024												
TSEK												
RESULTATRÄKNING	Utfall 2017	Utfall 2018	Utfall 2019	Budget 2020	Prognos 2020	Utfall 2020	Budget 2021	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Anm.
<b>RORELSEINTAKTER</b>	2 501	2 501	2 501	2 501	2 501	2 501	2 501	2 501	2 501	2 501	2 501	Inga avgiftshöjningar
Nettoomsättning, årsavgifter	205	215	215	206	222	222	222	222	222	222	222	Antag Tackjärnets del = 2020 under 2021-2024 (elplattshyra tillkommer 2020-10-01 med 200 kr/man)
Övriga rörelseintäkter	16	16	16	16	20	16	20	20	20	20	20	Fyra extra lägenhetsförord (alla uthyrda och några står i ko); prishöjning 100 kr/man
Hyra parkeringsplatser	8	10	5	6	5	6	5	5	5	5	5	2020 846 kr/anslutning (antag 5/år)
Hyra extra lägenhetsförord	5	1	6	6	3	3	3	3	3	3	3	2020 1.419 kr/överlåtelse (antag 2/år)
Parkeringssavgifter	1	1	2	1	5	8	1	1	1	1	1	2020 4.730 kr/år vid andrahandsuthyrning
Överlåtelseavgifter	235	244	244	232	255	251	251	250	250	250	250	
Avgifter för andrahandsuthyrning	2 736	2 745	2 745	2 733	2 756	2 756	2 752	2 751	2 751	2 751	2 751	
<b>SUMMA RÖRELSEINTAKTER</b>												
<b>RORELSEKOSTNADER</b>												
Ovriga externa kostnader												
Driftskostnader												
Samfällighet	-887	-1 220	-1 085	-2 109	-1 979	-1 009	-1 081	-956	-1 000	-1 000	-1 000	B2020 med ytterligare bergvärme (Tackjärnets andel cirka 0,8 MSEK) och elbilsledning
Arvode förvaltning	-66	-71	-73	-75	-75	-75	-77	-78	-80	-80	-81	ABJ och AdEx 2020 (60 + 15) sedan 2% höjning/år
Försäkring	-54	-58	-65	-68	-70	-71	-71	-73	-74	-74	-76	Bostadsrätternas/Söderberg & Partners + bostadsrättslägg för medlemarna (2% höjning/år)
Skadning	-14	-6	-3	-3	-1	-2	-2	-2	-2	-2	-2	från 2019 bara städverktygsrengöring
Revision	-13	-13	-16	-19	-20	-24	-20	-21	-21	-21	-22	Sonora Beatrice Fejde från 2019 (offert 15*+moms = 18 750) sedan +2%/år
Hissar	-14	-12	-12	-17	-17	-17	-17	-17	-17	-17	-17	Kredruppsysningar, printer/kopiator/scanner, papper/toner, portofokvert mm
Administration	-7	-2	-6	-9	-9	-6	-9	-9	-9	-9	-8	Bo Bättre-64
Prenumeration/facklitteratur	-7	-7	-7	-8	-8	-7	-8	-8	-8	-8	-8	
Entrémattor	-6	-6	-7	-7	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	Hyra + tvätt/byte var 4:e vecka (2% höjning/år)
Medlemsavgifter	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	Bostadsrätternas
Bankkostnader	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-3	-3	-3	-3	-3	Rätliga avgifter för banktransaktioner + årsavgift 650 kr (2020)
Övriga driftskostnader	-9	-12	-17	-10	-10	-9	-10	-10	-10	-10	-10	Styrelsens arbetsmiddag + diverse (P2019/U2019 Fastighetsgarantillsyn Stihms Stad 7)
<b>SUMMA driftskostnader</b>	-1 072	-1 417	-1 296	-2 317	-2 188	-1 234	-1 296	-1 175	-1 222	-1 222	-1 226	Åtgärder baseras på underhållsplan behandlad av styrelsen 2019-08-27
<b>Underhåll och reparation</b>												
Byggnad	-44			-500	-349	-314	-500	-500	-500	-500	-500	P2020 plasttak byte, B2021, P2022, P2023 & P2024 => ospecif
Ventilation					-20	-3						U2019 december OVK (vert 3:e år, nästa 2023 utan kanalfrensning); P2020 uppskattat rest OVK
Hissar	-83	-420	-260	-38	-14	-2	-30	-30	-30	-30	-30	P2020 service 12 och besiktning 2' (från 2021 4 utryckning/år)
Golv	-16	-17	-17	-17	-17	-17	-17	-17	-18	-18	-18	Poleing varannat år (Svensk Stenteknik, ej 2019/2020, omgått till vären från 2021)
Brandskydd	-30	-16	-8	-27	-21	-19	-8	-8	-8	-8	-8	Årlig serviceomläggning (11 st nya 2020) brandsäckare och service rökgasluckor
Tvättstugor	-15	-18	-14	-20	-443	-454	-10	-10	-10	-10	-10	Byte maskiner i tvättstugor 2020 402' , målning mm 43', sedan serviceavtal
Ei	-1	-1	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	Containeryra, arbetist, blomror/vakter, verktyg, förtäring städdegar mm
Trädgård och städdegar	-4	-4	-5	-10	-2	-2	-10	-10	-10	-10	-10	Avloppspöping 2018 (vert 5:e år), arigen huvudstam 11:an (illa cykelrummet)
VA	-11	-88		-10	-3	-19	-10	-10	-10	-10	-10	Konvertering till LED entréer, trapp o våningsplan 2018/2019 bekostades av samfälligheten
Belysning	-2			-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	<b>BYTE GANGJÄRN PORTAR 2021: 18 st kanske 20'</b>
Portar/kodlås	-67	-99	-11	-25	-5	-20	-20	-5	-5	-5	-5	
Vattenskador	-189	-99										
Övrigt	-5	-5	-8	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	
<b>SUMMA underhåll och reparation</b>	-461	-676	-424	-663	-873	-813	-621	-589	-737	-589	-589	
<b>Tomträttsavgift</b>	-332	-332	-332	-332	-332	-332	-332	-332	-332	-332	-332	Avgiften för Uvunda industriområde blir oförändrad till 2027-12-31.
<b>Kommunal fastighetsavgift</b>	-84	-86	-88	-91	-91	-91	-92	-94	-96	-96	-98	Fastighetsavgift 2020 1.416 kr, 2021 1.444 kr (uppräknas 2%/år)
<b>SUMMA övriga externa kostnader</b>	-1 949	-2 512	-2 140	-3 403	-3 484	-2 470	-2 341	-2 189	-2 386	-2 386	-2 244	
<b>Personalkostnader</b>												
Arvode styrelse	-40	-44	-46	-70	-65	-65	-71	-72	-74	-74	-75	Från 2020 1,5 prisbelopp för styrelsen (2020 47.300, 2021 47.800), uppräknas 2%/år
Arvode revision intern	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	Från 2020 3.000 kr för revisorn
Arvode valberedning	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	
Arvode städning	-40	-44	-44	-48	-48	-48	-48	-50	-50	-50	-50	
Arvode städning	-10	-18	-17	-25	-20	-18	-20	-21	-21	-21	-21	
Arbetsgivaravgifter	-55	-107	-112	-148	-138	-136	-144	-148	-150	-150	-151	
<b>SUMMA personalkostnader</b>	-571	-571	-571	-571	-571	-571	-571	-571	-571	-571	-571	Lunjlara avskrivningar på 100 år
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>	-2 675	-3 189	-2 823	-4 122	-4 133	-3 177	-3 056	-2 909	-3 107	-3 107	-2 967	
<b>RORELSERESULTAT</b>	161	-444	-78	-1 390	-1 437	-421	-304	-157	-356	-356	-215	
<b>FINANSIELLA POSTER</b>												
Räntekostnader och liknande	-51	-49	-49	-60	-54	-55	-48	-48	-48	-48	-48	2020 6.000 0,90%, 2021 6.000 0,8%, 2022 6.000 0,8%, 2023 6.000 1,0%, 2024 1,5%
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>	-51	-49	-49	-60	-54	-55	-48	-48	-48	-48	-48	
<b>ARETS RESULTAT</b>	110	-493	-127	-1 450	-1 491	-476	-352	-205	-416	-416	-303	
<b>KASSAFLÖDE</b>												
Arets resultat	110	-493	-127	-1 450	-1 491	-476	-352	-205	-416	-416	-303	
Avskrivningar	571	571	571	571	571	571	571	571	571	571	571	
Lån/amortering	-1 000											
Förändring korff./skulder+övrigt	141	-221	-85	-879	-920	-888	219	366	155	288	288	
Kassaflöde	-178	-143	359	-879	-920	-888	219	366	155	288	288	
<b>LIKVIDA MEDEL</b>												
Ingående balans	1 511	1 333	1 190	1 508	1 549	1 549	629	848	1 214	1 369	1 369	
Arets förändring	-178	-143	359	-879	-920	-888	219	366	155	268	268	
<b>Utgående balans</b>	1 333	1 190	1 549	629	629	661	848	1 214	1 369	1 637	1 637	



# 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 2020.

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 2020 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 18 mars 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 8 kap. 26 § lagen om ekonomiska föreningar eller underrättelse enligt 8 kap. 27 § lagen om ekonomiska föreningar.

### 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 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 att utföra 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 misstag. 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 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, 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. 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 revisionssed 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 2020 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 räkenskaper. 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 23 mars 2021



Sebastian Ahlström

Auktoriserad revisor



Göran Larsson

Förtroendevald revisor