

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tackjärnet, Stockholms kommun, avger härmed årsredovisning för verksamheten under 2011.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRENINGEN

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

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

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

Under året har en (tre) bostadsrätt överlåtit, efter godkännande av styrelsen, vilket motsvarar 2% (5%) av antalet bostadsrätter. Genomsnittligt vägt försäljningspris uppgick till 45.139 kronor per kvm (40.076). Lägsta och högsta pris uppgick till 45.139 respektive 45.139 kronor per kvm (38.559 respektive 41.221).

Per 2011-12-31 fanns inga andrahandsuthyrningar.

FASTIGHET

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

2 rum och kök	29
3 rum och kök	11
4 rum och kök	22
5 rum och kök	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 genomförs årligen.

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-03-29. I stämman var 28 (17) bostadsrätter representerade genom 31 (21) medlemmar. 2012 års föreningsstämma äger rum den 27 mars.

STYRELSE

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst fem och högst nio ledamöter. Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2011 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning (tabellen anger lägenhetsnummer samt årtal när valperioden går ut):

Ordinarie styrelseledamöter

Ordförande och kassör	Carlos Olsén	55	2013
Vice ordförande	Lars Wivemar	40	2013
Sekreterare	Karin Brinkefeldt	62	2013
Ledamot	Ulla Björnehammar	21	2012
Ledamot	Mattias Henningsson	15	2013
Ledamot	Torbjörn Gannholm	2	2012
Ledamot	Susanna Hellekant	19	2012

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

Under verksamhetsåret har 7 (6) protokollförda styrelsesammanträden hållits.

Styrelsen beslutar och fastställer årligen, på det konstituerande styrelsesammanträdet, 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.

För styrelsen finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Enligt beslut på den ordinarie föreningsstämman ska sammanlagt arvode till styrelse, föreningens revisor och till valberedningen utgå med ett basbelopp, 42.800 kronor (42.400), varav till ordföranden 13.100 kronor (12.700), 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 25.200 kronor (25.200), revisor 2.500 kronor (2.500) och valberedning 2.000 kronor (2.000). Frånvaro vid styrelsemöte ger avdrag med 400 kronor/möte som fördelas på de som deltar. Under året utbetald del av styrelsens, revisors och valberedningens arvode uppgick till 42.704 kronor (41.999).

Kostnaden för styrelsens årliga arbetsmiddag, inklusive taxi, uppgick till 4.490 kronor för 7 personer (under 2010 2.484 kronor för 4 personer).

REVISORER

Av den ordinarie föreningsstämman 2011 valda revisorer:

Ordinarie revisorer

Sture Karlsson, 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 2011 valda medlemmar i valberedningen:

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

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

KONTAKTUPPGIFTER

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

FÖRVALTNING

Storholmen Teknik AB har biträtt styrelsen med föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel samt ekonomisk förvaltning. Arbetet med avisering och avprickning av årsavgifter har utförts av Margareta Wissén, medlem i föreningen.

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: grovsophus och del av parkeringen. Efter arbetspasset har föreningen bjudit på mat. Informationsmöte för medlemmar har hållits i november med information om viktiga händelser under året och styrelsens planer för kommande år. Informationsblad om föreningen och samfälligheten har delats ut till medlemmarna vid tre tillfällen under året. I advent har varje hus i samband med påklädning av julgranen i entrén bjudit på glögg och pepparkakor.

Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna (namnändrat från SBC). 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.

FÖRSÄKRING

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

SKATTER

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

Den kommunala fastighetsavgiften, som indexuppräknas varje år, uppgick under 2011 till 1.302 kronor (1.277) per bostadslägenhet eller totalt 82.026 kronor (80.451).

TACKJÄRNSVÄGENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Tackjärnsvägens Samfällighetsförening förvaltar de gemensamma anläggningarna för medlemmarna Bostadsrättsföreningen Rostugnen, Bostadsrättsföreningen Udden 1 och Bostadsrättsföreningen Tackjärnet. Anläggningarna inkluderar värmeanläggning, elcentral med elmätare, vattenmätare, parkeringsanläggning med 132 parkeringsplatser, centralanläggning för kabel-TV, bredbandsanläggning, kvarterslokal inklusive bastu, grovsophus, grovtvättstuga, lekplats, lusthus mm. Medlemsföreningarnas fastighetsel ingår också i samfällighetens kostnader. Medlemmarna debiteras kostnader för anläggningarna efter sin relativa andel.

Samfällighetsföreningens intäkter från medlemsföreningarna har under året uppgått till 1.967.360 kronor (2.605.359) och fördelats efter andelstalen. Slutreglering av samfällighetens intäkter sker vid årets slut så att redovisat resultat ska bli noll varje år.

Kostnaderna under 2011 var betydligt lägre än 2010. Driftkostnaderna har minskat med 378.931 kronor (16%) och underhållskostnaderna med 249.026 kronor (36%).

Samfällighetsföreningens driftkostnader domineras av elkostnaderna för uppvärmning av byggnaderna på Tackjärnsvägen. Elkostnaderna under året uppgick till 1.382.286 kronor (1.832.561), en minskning på 450.275 kronor, beroende av en kombination av effektivare värmeproduktion, varmare vintermånader, lägre nätavgifter och byte till energieffektivare belysning på parkeringen.

Värmecentralen har fungerat bra under året med god driftstabilitet och bättre effektivitet efter föregående års grundliga ombyggnation. Elförbrukningen under 2011 var 22% lägre än 2010.

Från november 2011 har föreningen ett nytt 24 månaders fastprisavtal med EON. Elpriset under perioden är 54,3 öre/kWh. Under föregående tvåårsperiod, som slutade i oktober 2011, var fastpriset hos EON 46,3 öre/kWh. Det fasta priset har varit till stor fördel eftersom de två senaste vintrarna var mycket kalla och de rörliga elpriserna varit höga.

Parkeringens belysning har renoverats genom byte av samtliga befintliga armaturer och komplettering med ny belysning på muren mellan övre och nedre parkeringen. Fyra avgiftsbelagda gästplatser har iordningsställt.

Kvarterslokals duschutrymme vid bastun har renoverats. Yttertaget har målats om av Bostadsrättsföreningen Tackjärnet.

Föreningen har aktivt deltagit i den mångåriga processen angående den tänkta betongstationen på Rostugnen 6 för att förhindra etableringen, alternativt påverka för att lindra miljökonsekvenserna. I samband med den slutliga förhandlingen i Mark- och miljööverdomstolen har föreningen anlitat advokat som biträde för medlemsföreningarna. Advokatarvodet uppgick till 51.500 kronor. Den slutliga domen innebar att etableringen tilläts.

Samfällighetsföreningens planerade större underhållsåtgärder under den närmaste treårsperioden:

- samordnad sophantering för medlemsföreningarna
- byte av tvättutrustning i grovtvättstugan
- renovering av lusthuset

I början av 2012 har projektet avseende sopphanteringen inletts. Offerter har inhämtats.

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

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

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

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGEN

Årets resultat 2011 uppgick till 425.426 kronor (-46.993) där förbättringen mot 2010 på 472.419 kronor i huvudsak förklaras av lägre kostnader från Samfälligheten och engångsintäkt efter nedsättning av medlemsinsatser i samfälligheten.

Avgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade de senaste tre åren. Avgifterna har under året i genomsnitt varit 470 kronor per kvm lägenhetsyta och år (470). Avgifterna för 2012 är oförändrade jämfört med 2011.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift uppgår enligt stadgarna till högst 3% respektive 2% av gällande basbelopp. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift under 2011 uppgick till 1.000 kronor per överlåtelse, som betalas av säljaren, respektive 500 kronor per pantsättning.

Kostnader för fastighetsförvaltning

Samfällighetskostnaderna under året uppgick till 783.009 kronor (1.036.933). Kostnadsminskningen under året redogörs för ovan under avsnittet om Tackjärnsvägens Samfällighetsförening.

De flesta andra kostnaderna har endast ändrats marginellt jämfört med 2010.

Övriga driftskostnader, 14.376 kronor, inkluderar förtäring i samband med städdagar mm 5.158 kronor, styrelsens arbetsmiddag 4.490 kronor samt rengöringsmedel för städning och diverse verktygsinköp.

Underhåll och reparationskostnader uppgick till 197.601 kronor (275.624) och fördelas enligt not 2. Kostnaderna för ventilationssystemen har fortsatt att vara höga. De större åtgärderna, förutom löpande underhåll, har i hus 11 inkluderat ny reglercentral som förstördes vid inbrott, 19.613 kronor, utredning och åtgärder för att begränsa bullerproblem 10.169 kronor samt byte av spjällmotor 7.956 kronor. I hus 13 har frekvensomformare bytts för 18.984 kronor. Åtgärder i medlemmars lägenheter innefattar byte av balk i ett balkongtak som inte tålde vinterns snötyngd 10.575 kronor, utredning av fukskador efter regn 4.313 kronor och byte av trasigt fönster i förråd 3.927 kronor.

Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut

Styrelsens strategi, att inte binda lånen, har resulterat i en ökning av räntekostnaderna på grund av högre räntesatser än föregående år. Vid årets ingång var räntan hos SBAB 2,65%. Den 28 februari bytte föreningen bank till Nordea och amorterade 1.000.000 kronor av lånen. Den rörliga räntan har under året varit i genomsnitt 3,28% (1,61). Vid årets utgång var räntan 3,53%.

Nedsättning av medlemsinsatser i samfälligheten

Tackjärnets andel av nedsättningen uppgick till 199.000 kronor.

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGEN

Föreningens likvida medel vid årsskiftet 904.987 kronor (1.333.954) motsvarar 4,8 månaders (7,0) årsavgifter.

Utgående behållning i föreningens underhållsfond 2.895.432 kronor (2.787.432) utgör 599 kronor per kvm (577). Avsättning enligt stadgarna beslutad av föreningsstämman uppgick till 108.000 (0,3% av byggnadernas taxeringsvärde).

Föreningens lån ligger i sin helhet hos Nordea. Skuldbeloppet vid årsskiftet uppgick till 4.000.000 kronor (5.000.000) med rörlig ränta. Räntesatsen per 2011-12-31 uppgick till 3,53% (2,65%).

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 571.033 kronor (323.984). Årets totala kassaflöde uppgick till -428.967 kronor (323.984).

NYCKELTAL		2011	2010	2009	2008	2007
Årsavgifter	kronor	2.273.386	2.273.375	2.273.378	2.207.124	2.131.638
Årets resultat	kronor	425.426	-46.993	340.181	-546.910	3.396.821
Kassalikviditet	%	350	522	536	236	536
Kassaflöde	kronor	-428.967	323.984	177.107	-133.924	96.846
Likvida medel	kronor	904.987	1.333.954	1.009.970	832.863	966.787
Skulder till kreditinstitut	kronor	4.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Fond för yttre underhåll	kronor	2.895.432	2.787.432	2.706.432	2.625.432	2.550.432
Årsavgifter per kvm bostadsyta	kronor	470	470	470	456	441
Lån per kvm bostadsyta	kronor	827	1.034	1.034	1.034	1.034
Insatskapital per kvm bostadsyta	kronor	8.919	8.919	8.919	8.919	8.919
Vägt genomsnittligt förs.pris/kvm	kronor	45.139	40.076	35.615	42.210	42.920
Genomsnittlig skuldränta	%	3,28	1,61	2,38	5,32	5,17
Taxeringsvärde byggnad	kronor	36.000.000	36.000.000	27.000.000	27.000.000	25.000.000

Årets resultat 2007 inkluderar resultat från försäljning av bostadsrätter ägda av föreningen, 3.421.619 kronor.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Föreningens budget för 2012 jämte plan för 2013 och 2014 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 2011 jämfört med budget och styrelsens prognos som gjordes inför budgetarbetet för 2012. Årsavgiften för 2012 har lämnats oförändrad och styrelsen bedömer att avgifterna även under de närmast kommande åren kan lämnas oförändrade.

Planerade större underhållsåtgärder för den närmaste treårsperioden:

- slipning och kristallisering av golv på alla våningsplan samt byte golvlistor
- målning av väggar i entréer och våningsplan
- underhåll av hustaken
- i början av 2012 har ett projekt inletts i samfällighetens regi för att studera alternativ sophantering. Offerter har inhämtats

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår till föreningsstämman att tidigare balanserade överskott, kronor	4.382.191
jämte årets resultat, kronor	<u>425.426</u>
	4.807.616
avsättes enligt stadgarna, till Fond för yttre underhåll, 0,3% av fastighetens taxeringsvärde på byggnader, kronor	108.000
balanseras i ny räkning, kronor	<u>4.699.616</u>
	4.807.616

EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

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

RESULTATRÄKNING	Not	2011	2010
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter		2.273.386	2.273.375
Övriga avgifter	1	4.500	8.000
SUMMA NETTOOMSÄTTNING		2.277.886	2.281.375
KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVALTNING			
Driftskostnader			
Samfällighet		-783.009	-1.036.933
Kabel-TV		-82.018	-75.612
Arvode förvaltning		-79.992	-79.992
Sophantering		-56.800	-79.096
Arvode styrelse		-42.704	-41.999
Arvode fakturering/reskontra		-7.632	-7.632
Arbetsgivaravgifter		-15.030	-14.431
Försäkring		-19.681	-18.679
Revision		-10.000	-10.000
Prenumeration Bo Bättre och facklitteratur		-8.195	-8.340
Medlemsavgift SBC		-5.750	-5.750
Administration		-4.942	-6.691
Övriga driftskostnader		-14.376	-4.807
Summa driftskostnader		-1.130.129	-1.389.962
Underhåll och reparation	2	-197.601	-275.624
Tomträttsavgäld		-332.500	-332.500
Kommunal fastighetsavgift		-82.026	-80.451
SUMMA KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVALTNING		-1.742.256	-2.078.537
Avskrivningar	3	-180.167	-174.920
RÖRELSERESULTAT		355.463	27.918
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		9.104	6.922
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-136.656	-80.516
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-1.485	-1.317
Nedsättning av medlemsinsatser i samfälligheten		199.000	-
ÅRETS RESULTAT		425.426	-46.993

BALANSRÄKNING	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	3	54.050.706	54.230.873
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	4	3.500	3.500
Summa anläggningstillgångar		54.054.206	54.234.373
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		524	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	176.699	110.389
Summa kortfristiga fordringar		177.223	110.394
Kassa och bank		904.987	1.333.954
Summa omsättningstillgångar		1.082.210	1.444.348
SUMMA TILLGÅNGAR		55.136.416	55.678.721
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		43.124.539	43.124.539
Fond för yttre underhåll		2.895.432	2.787.432
Summa bundet eget kapital		46.019.971	45.911.971
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4.382.191	4.537.184
Årets resultat		425.426	-46.993
Summa fritt eget kapital		4.807.616	4.490.191
Summa eget kapital		50.827.587	50.402.161
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	4.000.000	5.000.000
Summa långfristiga skulder		4.000.000	5.000.000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	8	60.814	54.005
Skatteskulder		4.905	4.276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	243.110	218.279
Summa kortfristiga skulder		308.829	276.560
Summa skulder		4.308.829	5.276.560
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55.136.416	55.678.721
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut		33.938.000	33.938.000
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS	Not	2011	2010
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		425.426	-46.993
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	3	180.167	174.920
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		605.593	127.927
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring i kortfristiga fordringar		-66.829	157.817
Förändring i kortfristiga skulder		32.269	38.241
Kassaflöde från den löpande verksamheten		571.033	323.984
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1.000.000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1.000.000	-
Årets kassaflöde		-428.967	323.984
Likvida medel vid årets början		1.333.954	1.009.970
Årets kassaflöde		-428.967	323.984
Likvida medel vid årets slut		904.986	1.333.954

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper mm

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Avskrivningar på byggnader sker enligt en progressiv avskrivningsplan som baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och bedömd nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 100 år och avskrivningarna ökas varje år med en annuitetsfaktor på 3%. Avskrivningarna har under 2011 ökat med 5.247 kronor jämfört med 2010. Avskrivningstakten ökar därutöver med ytterligare 200-800 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	2011	2010
Not 1, Övriga avgifter		
Pantsättningsavgifter	3.500	5.000
Överlåtelseavgifter	1.000	3.000
Summa övriga avgifter	4.500	8.000
Not 2, Underhåll och reparation		
Ventilation	-102.185	-136.711
Tvättstugor	-23.987	-20.052
Hissar	-21.674	-28.252
Åtgärder i medlemmars lägenheter	-20.611	-5.770
Trädgård	-7.816	-16.271
VA	-7.098	-26.016
Entrémattor	-5.784	-5.460
Brandskydd	-5.030	-15.768
Belysning	-3.416	-16.377
Soprum	-	-3.341
Portar/kodlås	-	-1.606
Summa underhåll och reparation	-197.601	-275.624

	2011-12-31	2010-12-31
Not 3, Byggnader		
Anskaffningsvärde	57.102.186	57.102.186
Ackumulerade avskrivningar	-2.871.313	-2.696.393
Årets avskrivning	-180.167	-174.920
Summa bokfört värde	54.050.706	54.230.873
Taxeringsvärde		
Byggnader	36.000.000	36.000.000
Mark (tomträtt)	16.800.000	16.800.000
Totalt	52.800.000	52.800.000
Not 4, Andelar		
Bostadsrätterna	3.500	3.500
Summa andelar	3.500	3.500
Not 5, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Tomträttsavgäld	83.125	83.125
Samfällighetsförening slutreglering årsavgift	64.731	-
Kabel-TV	21.116	21.037
Fastighetsförsäkring	6.727	6.227
Överlåtelseavgift	1.000	-
Summa upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	176.699	110.389

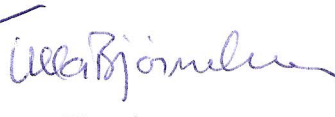
Not 6, Eget kapital	Insatskapital	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget Kapital
Eget kapital 2009-12-31	43.124.539	2.706.432	4.278.003	340.181	50.449.155
Resultatdisposition	-	-	340.181	-340.181	-
Avsättning till fond för yttre underhåll	-	81.000	-81.000	-	-
Årets resultat	-	-	-	-46.993	-46.993
Eget kapital 2010-12-31	43.124.539	2.787.432	4.537.184	-46.993	50.402.161
Resultatdisposition	-	-	-46.993	46.993	-
Avsättning till fond för yttre underhåll	-	108.000	-108.000	-	-
Årets resultat	-	-	-	425.426	425.426
Eget kapital 2011-12-31	43.124.539	2.895.432	4.382.191	425.426	50.827.587

	2011-12-31	2010-12-31
Not 7, Skulder till kreditinstitut		
Nordea, rörlig ränta per 2011-12-31, räntesats 3,53%	4.000.000	-
SBAB, 3-månadersränta per 2010-12-31, räntesats 2,65%	-	5.000.000
Summa fastighetslån	4.000.000	5.000.000
Not 8, Leverantörsskulder		
Canal Digital	21.116	21.037
Raukas Ventilation	11.930	-
Sörmlands Tak	10.575	-
Storholmen Teknik	6.666	22.596
Hissgruppen	4.783	5.301
Söderkyl	3.015	-
Humidus	2.563	-
Ricoh	166	-
Tackjärnvägens Samfällighetsförening	-	3.133
Hissbesiktningar	-	1.938
Summa leverantörsskulder	60.814	54.005
Not 9, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förskottsbetalda avgifter	173.826	160.717
Räntekostnader	29.207	27.946
Arbetsgivaravgifter	15.030	14.488
Revisionsarvode	10.000	10.000
Ventilationsarbeten	7.956	-
Valberedning och internrevision	5.128	5.128
Hissbesiktning	1.963	-
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	243.110	218.279

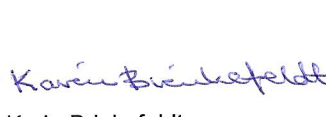
Bromma 2012-02-14



Carlos Olsén



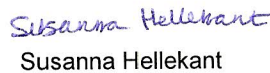
Ulla Björnehammar



Karin Brinkefeldt



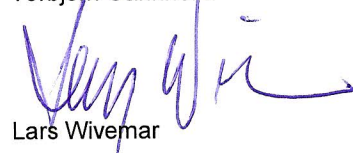
Torbjörn Gannholm



Susanna Hellekant

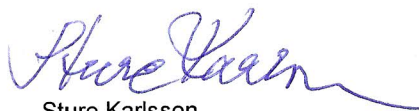


Mattias Henningsson

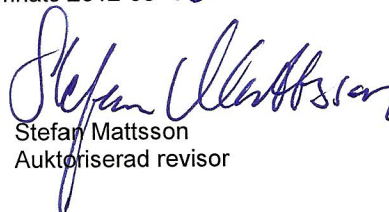


Lars Wivemar

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats 2012-03-06



Sture Karlsson
Föreningens revisor



Stefan Mattsson
Auktoriserad revisor

BRF Tackjärnet	Utfall	Utfall	Utfall	Budget	Prognos	Utfall	Budget	Plan	Plan	Anm.
Budget 2012 - 2014	2008	2009	2010	2011	2011	2011	2012	2013	2014	
Intäkter										
Årsavgifter	2 207	2 273	2 273	2 273	2 273	2 273	2 273	2 273	2 273	Inga avgiftshöjningar
Lgh 63 +64										
Räntor reverser SEB Bolån										
Avs. inre fond										
Årsavgifter lokal										
Hyror bilplatser										
Korrigerig tidigare år										
Övriga intäkter	12	21	8	10	4	5	10	10	10	Pantsättningsavgifter + överlåtelseavgifter
Summa intäkter	2 219	2 294	2 281	2 283	2 277	2 278	2 283	2 283	2 283	
Kostnader										
Kapitalkostnader										
Räntor	266	119	81	135	140	137	140	140	120	2011 4.000` 3,5%, 2012 4.000 3,5%, 2013 3.5000 4%, 2014 3.000 4%
Avgift checkkredit					4		5	5	5	checkkredit 300` avgift 1,5%
Räntor netto	266	119	81	135	144	137	145	145	125	
Avskrivning byggnader	165	170	175	180	180	180	186	191	197	enligt avskrivningsplan
Justering redovisningsprinciper										
Avskrivning samfällighet										
Tomträttsavgälder	263	298	333	333	333	333	333	333	333	
Övriga finansiella kostnader										
Summa kapitalkostnader	694	587	589	648	657	650	664	669	655	
Fastighetsskatt/-avgift	82	80	80	82	82	82	84	87	90	Kommunal fastighetsavgift 1.200`-lgh från 2008 (indexuppräknas)
Underhållskostnader										
Löpande underhåll										
Byggnad	40			50	0		250	50	50	2012 slipn & kristallisering gov, golvlister, måln bakre entré 11:an, måln yttre förrådsdörrar
Tak		30		10	0		10	10	10	
Vattenskador	49			20	0		20	20	20	
VVS	77	8	26	10	10	7	10	10	10	Avloppsrensning i hela föreningen 2008 (nästa spolning 2014)
Tvättutrustning	11	12	20	20	20	24	20	20	20	
Hiss	18	18	28	20	20	22	20	20	20	
Ventilation	114	6	137	10	90	102	120	10	10	2010 byte styr & regler båda husen 95'; 2011 flera haverier, 2012 OVK 81`enligt offert
Bredband										
Brandskydd	17	5	16	5	5	5	5	5	5	2010 inklusive omladdning/byte
Soprum	5	6	3	139	5		10	10	10	När sopkarusellen i 11:an lägger av för gott ersättsden inte
Daghem										
Parkering										
Mark	289	45	16	10	2	8	10	10	10	
Entrémattor	5	5	5				6			
Övrigt		13	25				24			
Disp. av rep. fond										
Summa underhållskostnader	625	148	276	294	152	198	475	165	165	
Driftskostnader										
Fastighetsförsäkring	16	18	19	21	20	20	21	21	22	
Arvode styrelse	51	53	55	56	56	55	58	60	61	Basbelopp + sociala
Revision	10	10	10	10	10	10	11	11	11	
Daghem, konkurs										
Förvaltning	80	80	80	82	80	80	82	85	87	
Debitering	10	10	10	10	10	10	11	11	11	
Övriga adm. kostnader	16	8	7	10	10	5	10	10	10	
Kabel-TV	79	79	76	77	81	82	84	86	89	
Förbrukningsmaterial				10	10		10	10	10	
Trädgårdsunderhåll	3			10	2		10	10	10	
Medlemmars lägenheter				10	8		10	10	10	
Sopor	62	75	79	81	59	57	60	62	64	
Samfällighet	1008	778	1 037	741	848	783	720	742	764	
Mattor entréer				6	6		6	6	6	
Föreningsavgifter SBC	5	5	6	6	6	6	6	6	6	
Prenumeration Bo Bättre	7	8	8	8	8	8	8	8	8	
Övriga driftskostnader	20			20	5		20	20	20	
Styrelsens arbetsmiddag	3	3	3	3	4	4	4	4	4	
Föreningsverksamhet övrigt		14		10	10	10	10	10	10	
Summa driftskostnader	1 370	1 141	1 390	1 171	1 233	1 130	1 141	1 171	1 204	
Nettoresultat	-552	338	-54	88	153	218	-80	191	170	
Finansiella intäkter										
Avgift checkkredit					-5					
Räntor föreningen	6	2	7	10	6	9	10	10	10	
Summa finansiella intäkter	6	2	7	10	1	9	10	10	10	
Försäljning lägenheter										
Nedsättning medlemsinsatser					199	199				
Redovisat årsresultat	-546	340	-47	98	353	426	-70	201	180	
Avskrivning byggnader	165	170	175	180	180	180	186	191	197	
Avskrivning samfällighet										
Bortskrivning andelar vid försäljning daghemslägenheter										
Amortering				-500	-1 000	-1 000		-500	-500	
Fondavsättningar										
Kapitalinsats Samfällighet				199						
Insatsökning vid försäljning daghemslägenheter										
Förändring kortf. fordr/skulder	248	-333	196				-35			
Kassaflöde	-133	177	324	-22	-467	-429	115	-108	-123	
Likvida medel										
Ingående balans	966	833	1 010	1 060	1 334	1 334	867	982	874	
Årets förändring	-133	177	324	-22	-467	-429	115	-108	-123	
Utgående balans	833	1 010	1 334	1 038	867	905	982	874	751	

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tackjärnet
org.nr 716417-6773

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tackjärnet för räkenskapsåret 2011.

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.

Revisorernas 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 jag 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 2011 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 och verkställande direktörens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tackjärnet för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

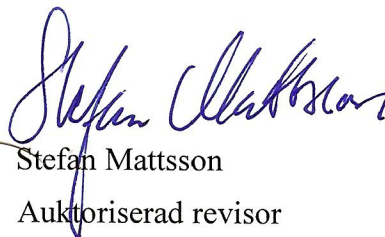
Uttalanden

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

Stockholm den 6 mars 2012



Sture Karlsson
Föreningens revisor



Stefan Mattsson
Auktoriserad revisor