

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tackjärnet, Stockholms kommun, avger härmed årsredovisning för verksamheten under 2014.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får endast ske till fysisk person. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen registrerades 1982. Den ekonomiska planen fastställdes 1988. Bostadshusen förvärvades 1989 då de var inflyttningsklara. Värdeåret, som används för fastighetstaxering mm, är också 1989. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2006.

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 souterrainvåningar, med 64 lägenheter som samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Total boyta uppgår till 4.835 kvm. Byggnadsytan uppgår till 6.660 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

Föreningens **bostadsrätter** ägs vardera av en eller två personer som är medlemmar i föreningen. Styrelsen beslutar om medlemskap i samband med förvärv av bostadsrätt. Under året har sju (sex) bostadsrätter överlåtits vilket motsvarar 11% (9%) av antalet bostadsrätter. Genomsnittligt vägt försäljningspris uppgick till 44.852 kronor per kvm (40.462). Lägsta och högsta pris uppgick till 38.626 respektive 57.862 kronor per kvm (35.984 respektive 45.556).

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

För fastigheten finns en **underhållsplan** som styrelsen uppdaterar årligen. Egenkontroll avseende brandskydd och övrig säkerhet genomförs 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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets resultat uppgick till -646.096 kronor (-3.130.748). Det negativa resultatet 2014 förklaras i huvudsak av att avskrivningar på fastighet från denna årsredovisning görs efter en linjär avskrivningsplan mot en progressiv avskrivningsplan tidigare. Avskrivningar görs med 571.022 kronor per år vilket är betydligt högre än tidigare avskrivningsplan. Under överskådlig tid kommer föreningen därför att redovisa negativa årsresultat. Likviditeten bedöms, utan avgiftshöjningar och ytterligare lån, under överskådlig tid räcka för det planerade underhållet. Det mycket stora negativa resultatet 2013 förklaras av kostnaden för att åtgärda vattenskadorna från taken i en lägenhet i vardera huset, 2.883.026 kronor.

Nettoomsättningen (årsavgifterna) har varit oförändrade de senaste sex åren. Avgifterna har under året i genomsnitt varit 470 kronor per kvm lägenhetsyta och år (470). Avgifterna för 2015 har höjts med 10%.

Övriga rörelseintäkter består av hyresintäkter för extra lägenhetsförråd, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift uppgår enligt stadgarna till högst 3% respektive 2% av gällande basbelopp. De uppgick per 2014-12-31 till 1.300 kronor per överlåtelse, som betalas av säljaren, respektive 800 kronor per pantsättning.

Samfällighetskostnaderna under året uppgick till 863.652 kronor (730.779). Kostnadsökningen under året redogörs för under avsnittet om Tackjärnsvägens Samfällighetsförening.

De flesta övriga driftskostnader har endast ändrats marginellt jämfört med 2013. Ökade försäkringskostnader beror på att fastighetsförsäkringen från maj 2013 kompletterades med gemensamt bostadsrättstillägg för alla bostadsrätter.

Underhåll och reparationskostnader uppgick till 692.945 kronor (3.332.545) och fördelas enligt not 3. *Dilatationsfogarna* i fasaderna har fogats om för 463.000 kronor. Större åtgärder i *ventilationen*, förutom löpande service, är styr/regler-arbeten samt byte lister i värmeväxlarna i båda husen för 22.465 kronor, ombyggnad av ventilationskanal på plan 3 i den gamla daghemlokalen i 11:an 15.529 kronor samt byte av cirkulationspump i värmeväxlarkretsen i 13 för 8.513 kronor. *Yttertaken* har besiktigats inför upphandling av renovering 16.000 kronor. Tillfälliga åtgärder för att säkerställa täta tak inför vintern uppgick till 35.000 kronor.

Tomträttsavgälden uppgår till 332.500 kronor/år t-o-m 2017. Uppsägning får ske tidigast 2048.

Den kommunala **fastighetsavgiften** uppgick under 2014 till 1.217 kronor (1.210) per bostadslägenhet eller totalt 77.888 kronor (76.230).

Avskrivningar på byggnader har ändrats för att överensstämja med Bokföringsnämndens beslut att endast tillåta linjära avskrivningar i bostadsrättsföreningar. Styrelsen har beslutat att göra en retroaktiv ändring så att redovisningen återspeglar linjär avskrivning sedan byggnaderna togs i bruk i maj 1989. Avskrivningstiden är oförändrat 100 år och de årliga avskrivningarna är 571.022 kronor. Ändringen av redovisningsprincip beskrivs även i not 1. Effekten av den retroaktiva ändringen visas i not 7.

Styrelsens strategi har fortsatt varit att **räntan på fastighetslånen** ska vara rörlig. Räntan på lånen baseras på 3 månaders Stibor med ett fast påslag. Det fasta påslaget ändras en gång om året. Den rörliga räntan har under året varit i genomsnitt 1,87% (2,32). Den vägd räntesatsen på lånen vid årets utgång uppgick till 1,38% (2,17%). Räntesatsen baserad på aktuell 3 månaders Stibor vid årsskiftet var 1,31%.

Föreningens **likvida medel** vid årsskiftet 1.329.625 kronor (803.553) motsvarar 7,0 månaders (4,2) årsavgifter.

Utgående behållning i föreningens **underhållsfond** 3.243.432 kronor (3.111.432) utgör 671 kronor per kvm (644). Avsättning enligt stadgarna beslutad av föreningsstämman uppgick till 132.000 (0,3% av byggnadernas taxeringsvärde).

Föreningens **lån** ligger i sin helhet hos Stadshypotek. Under året har 1.000.000 kronor lånats för att finansiera bland annat omfogning av fasaderna. Skuldbeloppet vid årsskiftet uppgick till 7.000.000 kronor (6.000.000). Amortering görs inte löpande. Styrelsen bedömer att föreningens skulder är låga och att låneutrymmet är betydande. Om styrelsen bedömer att likviditeten är större än föreningens behov under kommande år kommer amortering att göras.

Bland **upplupna kostnader** finns från 2013 kvar 354.293 kronor för åtgärdande av vattenskador. Föreningen har erhållit fakturor som inte godkänts och inte betalats. Fakturoma har bestridits av föreningen.

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 73.000.000 kronor (73.000.000) varav byggnader 44.000.000 kronor (44.000.000) och mark 29.000.000 kronor (29.000.000).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -473.928 kronor (-2.132.247). Lån har upptagits med 1.000.000 kronor i samband med omfogning av fasaderna. Årets totala kassaflöde uppgick till 526.072 kronor (-132.247).

Den 1 januari 2015 höjdes **årsavgifterna** med 10%. Styrelsens beslut om avgiftshöjning motiverades av de mycket stora kostnaderna efter vattenskadorna 2013 med större skulder och räntebetalningar som följd.

Renovering av **yttertaken** har upphandlats och ska utföras under 2015. Plåten över de tidigare vattenskadade lägenheterna ska bytas och hela taken ska målas. Nya hängrännor och taksäkerhetsdetaljer kompletteras. Kostnaderna för arbetena har offererats till 1.063.000 kronor och budgeterats till 1.200.000 kronor.

Styrelsen arbetar med en **hemsida** för föreningen. Den avses att publiceras under våren 2015.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets slut 94 (91) **medlemmar**. Under året har 13 medlemmar tillkommit och 10 medlemmar avgått.

Ordinarie **föreningsstämma** 2014 hölls den 25 mars. I stämman var 22 (25) bostadsrätter representerade genom 27 (27) medlemmar. Extra föreningsstämma hölls den 11 november och beslutade om stadgeändringar. I stämman var 11 bostadsrätter representerade genom 15 medlemmar. 2015 års ordinarie föreningsstämma äger rum den 24 mars varvid förutom de ordinarie besluten även slutligt beslut om stadgeändringar ska tas. Enligt föreningens stadgar ska **styrelsen** bestå av lägst fem och högst nio ledamöter. Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2014 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning med tre kvinnor och fyra män och fördelat med tre personer från hus nr 11 och fyra från hus nr 13 (tabellen anger lägenhetsnummer samt årtal när valperioden går ut):

Ordinarie styrelseledamöter

Ordförande och kassör	Carlos Olsén	55	2015
Vice ordförande	Lars Wivemar	40	2015
Sekreterare	Karin Brinkefeldt	62	2015
Ledamot	Susanna Hellekant	19	2016
Ledamot	Mattias Henningsson	15	2015
Ledamot	Göran Svensson	31	2016
Ledamot	Martin Zillén	24	2016

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

Under verksamhetsåret har 7 (6) protokollförda **styrelsesammanträden** hållits. Ledamöterna har i genomsnitt varit närvarande på 6,1 möten.

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

Enligt beslut på den ordinarie föreningsstämman ska sammanlagt **arvode** till styrelse, föreningens revisor och till valberedningen utgå med ett basbelopp, 44.400 kronor (44.500), varav till ordföranden 13.800 kronor (13.900), för tiden till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Styrelsen har på det konstituerande styrelsesammanträdet beslutat om fördelningen av resterande del av arvudet. Övriga ledamöter erhåller tillsammans 26.100 kronor (26.100), revisor 2.500 kronor (2.500) och valberedning 2.000 kronor (2.000). Frånvaro vid styrelsemöte ger avdrag med 400 kronor/möte som fördelas på de som deltar. Under året utbetald del av styrelsens, revisors och valberedningens arvode uppgick till 43.928 kronor (43.877).

Kostnaden för styrelsens årliga **arbetsmiddag**, inklusive taxi, uppgick till 2.899 kronor för 4 personer (under 2013 5.046 kronor för 7 personer).

Av den ordinarie föreningsstämman 2014 valda **revisorer**:

Ordinarie revisorer	Revisorssuppleanter
Göran Larsson, medlem i föreningen	Gunilla Wiklund, medlem i föreningen
Stefan Mattsson, auktoriserad revisor	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.

Av den ordinarie föreningsstämman 2014 valda medlemmar i **valberedningen**:

Jonas Claeson, sammankallande	lgh 41
Agneta Bjelke	lgh 26
Malena Söderlund	lgh 29

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

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.

AdEx Fastighetsutveckling AB har biträtt styrelsen med den tekniska **förvaltningen** och ABJ Boförvaltning AB med den ekonomiska förvaltningen.

Städning i trapphus och entréer, trädgårdsskötsel samt snöröjning vid husen har utförts av föreningens medlemmar. Under vårstädning och höststädning har föreningens medlemmar deltagit i städning av allmänna utrymmen inomhus, arbetat utomhus med underhåll av föreningens tomtmark samt de delar av samfälligheten

som är föreningens ansvar: avfallsanläggning med markbehållare och sophus och del av parkeringen. Efter arbetspasset har föreningen bjudit på mat.

Ordinarie **informationsblad** om föreningen har delats ut i brevinkast och satts upp på anslagstavlor vid fem tillfällen under året. Därutöver har specifik information meddelats vid flera tillfällen. I advent har föreningen i samband med påklädning av julgranen i entrén bjudit på glögg och pepparkakor.

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

Inom ramen för Tackjärnsvägens Samfällighetsförening verkar föreningen för en långsiktigt hållbar **miljöpolic** genom bl.a. kvantitativa mål för energiförbrukning, källsortering och användande av miljövänliga alternativ vid städning mm. Energiförbrukningen i samfälligheten uppgick till 58 kWh/kvm per kvm uppvärmd yta (69) inkluderande uppvärmning, varmvatten, fastighetsel i samtliga sex hus samt utomhusbelysning inklusive parkeringen. Energideklaration av föreningens hus gjordes 2008. Nästa energideklaration ska göras 2018. OVK, Obligatorisk VentilationsKontroll, gjordes 2012 och radonmätning 2006. Nästa OVK ska göras 2015 och nästa radonmätning 2016.

Föreningen är **försäkrad** via Bostadsrätternas medlemsförsäkring och innefattar bland annat brand, inbrott, vatten, skadeståndsgaranti, avbrott, ansvar, styrelseansvar, rättsskydd, förmögenhetsbrott, olycksfall och sanering mot skadedjur. Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Utöver fastighetsförsäkringen ingår i försäkringen gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter (individuella bostadsrättstillägg behövs därför inte).

Tabellen nedan visar de **kapitaltillskott** som gjorts sedan föreningen bildades:

År	Kronor	Typ
1993	10.111	Amortering
1994	8.264	Amortering
1995	12.012	Amortering
1996	74.453	Amortering
1997	97.438	Amortering
1998	105.797	Amortering
1999	31.800.991	Kapitaltillskott
2000	1.734.021	Amortering
2001	2.951.335	Amortering
2002	1.605.063	Amortering
2005	598.515	Amortering
2007	4.000.000	Amortering
2011	1.000.000	Amortering

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.

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, central för kabel-TV-anläggning, central för bredbandsanläggning, kvarterslokal inklusive bastu, avfallsanläggning med markbehållare och sophus, grovtvättstuga, lekplats, lusthus mm. Från 1 november 2012 inkluderas hanteringen av hushållssopor som tidigare sköttes av respektive bostadsrättsförening. Medlemsföreningarnas fastighetsel och vattenförbrukning ingår i samfällighetens kostnader. Medlemmarna debiteras kostnader för anläggningarna efter andel bostadsarea:

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

Samfällighetsföreningens intäkter från medlemsföreningarna har under året uppgått till 2.169.980 kronor (1.836.128). Slutreglering av samfällighetens intäkter sker vid årets slut så att redovisat resultat ska bli noll varje år.

Kostnaderna under 2014 var i nivå med 2013 med undantag för högre kostnaderna för investering i värmeanläggningen och lägre på grund av betydande besparing på elförbrukning. Två av de gamla värmepumparna har bytts mot nya med hetgasväxlare. Inklusive kringutrustning och byte av styrdator uppgick

investeringen till 570.922 kronor. Service och underhåll kostade 68.303 kronor. Sammantaget uppgick kostnaderna för värmeanläggningen till 639.225 kronor (97.630). Elkostnaderna för uppvärmning, varmvatten och fastighetsel för byggnaderna på Tackjärmsvägen uppgick till 1.285.599 kronor, en minskning med 21% vilket huvudsakligen förklaras av hetgasväxlarna som producerar varmvatten och att 2014 var ett varmt år.

Samfällighetsföreningens planerade större underhållsåtgärder under den närmaste treårsperioden:

- Byte av de återstående två gamla värmepumparna i värmeanläggningen
- Byte av tvättutrustning i grovtvättstugan
- Nedtagning av alla träd på parkeringen
- Byte av skåpluckor i kvarterslokalen

FLERÅRSÖVERSIKT

		2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, årsavgifter	kronor	2.273.385	2.273.385	2.273.386	2.273.386	2.273.375
Årets resultat	kronor	-646.096	-3.130.748	-130.074	425.426	-46.993
Soliditet	%	83	84	92	92	91
Eget kapital	kronor	36.343.535	37.289.630	50.697.513	50.827.587	50.402.161
Kassalikviditet	%	281	124	478	350	522
Kassaflöde	kronor	526.072	-132.247	30.813	-428.967	323.984
Likvida medel	kronor	1.329.625	803.553	935.800	904.987	1.333.954
Skulder till kreditinstitut	kronor	7.000.000	6.000.000	4.000.000	4.000.000	5.000.000
Belåningsgrad (skuld/taxvärde)	%	16	14	11	11	14
Fond yttre underhåll	kronor	3.243.432	3.111.432	3.003.432	2.895.432	2.787.432
Fond yttre underhåll/kvm	kronor	487	467	451	435	419
Årsavgifter per kvm bostadsyta	kronor	470	470	470	470	470
Avskrivningar/kvm	kronor	95	95	31	30	29
Lån per kvm bostadsyta	kronor	1.448	1.241	827	827	1.034
Medlemsinsatser per kvm bostadsyta	kronor	8.919	8.919	8.919	8.919	8.919
Vägt genomsnittligt förs.pris/kvm	kronor	44.852	40.462	39.228	45.139	40.076
Genomsnittlig skuldränta	%	1,87	2,32	3,31	3,28	1,61
Taxeringsvärde byggnad	kronor	44.000.000	44.000.000	36.000.000	36.000.000	36.000.000

Årets resultat, Soliditet, Eget kapital och Avskrivningar/kvm före 2013 är före ändring av redovisningsprinciper.

Föreningens **budget för 2015** jämte plan för 2016-2018 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 kostnad. Informationen utgör inte heller någon garanti för hur föreningen i framtiden beslutar att finansiera sina utgifter. I sammanställningen framgår även utfall för intäkter och kostnader under de senaste fem åren samt för 2014 jämfört med budget och styrelsens prognos som gjordes inför budgetarbetet för 2015.

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

- Renovering av yttertaken har upphandlats och ska utföras under 2015. Kostnaderna har offererats till 1.063.000 kronor och budgeterats till 1.200.000 kronor.
- Målning av väggar i entréer och våningsplan. Planeras att utföras under 2016. Bedömd kostnad 500.000 kronor.
- Byte av tvättstugornas maskiner. Planeras att utföras under 2017. Bedömd kostnad 300.000 kronor.

Från 2016 planerar styrelsen därutöver för ytterligare årliga underhållsåtgärder, ej specificerade, uppgående till 500.000 kronor/år. Bedömningen är dock, om inget oförutsett inträffar, att inga ytterligare avgiftshöjningar eller lån ska behövas under de närmaste fem åren.

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår till föreningsstämman att tidigare balanserade underskott, kronor -9.078.340
 jämte årets resultat, kronor -646.096
 -9.724.436

avsättes enligt stadgarna, till Fond för yttre underhåll, 0,3% av fastighetens
 taxeringsvärde på byggnader, kronor 132.000
 balanseras i ny räkning, kronor -9.856.436
 -9.724.436




EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

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

RESULTATRÄKNING	Not	2014-01-01 – 2014-12-31	2013-01-01 – 2013-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning		2.273.385	2.273.385
Övriga rörelseintäkter	2	32.300	25.800
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2.305.685	2.299.185
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader			
Samfällighet		-863.652	-730.779
Kabel-TV		-90.610	-86.508
Arvode förvaltning		-62.400	-61.926
Försäkring		-48.420	-38.705
Arvode styrelse		-43.928	-43.877
Revision		-12.500	-16.250
Arbetsgivaravgifter		-12.597	-11.953
Administration		-9.368	-7.304
Medlemsavgift Bostadsrätterna		-6.030	-5.750
Övriga driftskostnader		-5.537	-8.382
Prenumeration Bo Bättre och facklitteratur		-604	-9.779
Summa driftskostnader		-1.155.646	-1.021.213
Underhåll och reparation	3	-692.945	-3.332.545
Tomträttsavgäld		-332.500	-332.500
Kommunal fastighetsavgift		-77.888	-76.230
Avskrivningar	4	-571.022	-571.022
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2.830.001	-5.333.510
RÖRELSERESULTAT		-524.316	-3.034.325
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		6.348	10.593
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-126.517	-104.364
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-1.611	-2.652
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-121.780	-96.423
ÅRETS RESULTAT		-646.096	-3.130.748

A

BALANSRÄKNING	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	4	42.445.955	43.016.977
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	5	3.500	3.500
Summa anläggningstillgångar		42.449.455	43.020.477
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		32.641	8.882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	490.537	592.273
Summa kortfristiga fordringar		523.178	601.155
Kassa och bank		1.329.625	803.553
Summa omsättningstillgångar		1.852.803	1.404.708
SUMMA TILLGÅNGAR		44.302.258	44.425.185
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43.124.539	43.124.539
Fond för yttre underhåll		3.243.432	3.111.432
Summa bundet eget kapital		46.367.971	46.235.971
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9.078.340	-5.815.592
Årets resultat		-646.096	-3.130.748
Summa fritt eget kapital		-9.724.436	-8.946.340
Summa eget kapital		36.643.535	37.289.630
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	7.000.000	6.000.000
Summa långfristiga skulder		7.000.000	6.000.000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	9	33.776	46.904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	624.948	1.088.651
Summa kortfristiga skulder		658.724	1.135.555
Summa skulder		7.658.724	7.135.555
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44.302.258	44.425.185
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut		33.938.000	33.938.000
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS	Not	2014	2013
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		-646.096	-3.130.748
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	4	571.022	571.022
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-75.074	-2.559.726
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring i kortfristiga fordringar		77.977	-488.876
Förändring i kortfristiga skulder		-476.831	916.355
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-473.928	-2.132.247
Finansieringsverksamheten			
Upptagande av lån		1.000.000	2.000.000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1.000.000	2.000.000
Årets kassaflöde		526.072	-132.247
Likvida medel vid årets början		803.553	935.800
Årets kassaflöde		526.072	-132.247
Likvida medel vid årets slut		1.329.625	803.553

Not 1, Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Årsredovisningen har upprättats för första gången enligt BFNAR 2009:1.

Värderingsprinciper mm

Ändring av redovisningsprincip avseende avskrivningar på fastighet har gjorts under året. Avskrivning på fastighet har tidigare skett enligt en progressiv avskrivningsplan. Redovisningen har ändrats så att avskrivningen görs linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde och oförändrad nyttjandeperiod på 100 år. Justeringen på eget kapital som gjorts retroaktivt för perioden före 2013 uppgår till -10.277.135 kronor och under 2013 -379.882 kronor, sammantaget 10.657.017 kronor.

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 omsättningsstillgångar och kortfristiga skulder.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad för fastighetslån i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

NOTER	2014	2013
Not 2, Övriga rörelseintäkter		
Extra lägenhetsförråd	15.600	14.300
Pantsättningsavgifter	9.100	5.500
Överlåtelseavgifter	7.600	6.000
Summa övriga rörelseintäkter	32.300	25.800
Not 3, Underhåll och reparation		
Fogning fasader	-463.000	-
Ventilation	-68.217	-19.725
Tak	-51.000	-104.338
Hissar	-31.345	-77.661
Tvättstugor	-21.735	-18.360
El	-16.127	-
Brandskydd	-12.147	-25.212
Entrémattor	-8.585	-6.192
Trädgård och städdagar	-7.435	-15.346
Belysning	-5.855	-4.563
VA	-3.950	-60.703
Portar/kodlås	-3.549	-5.799
Vattenskador	-	-2.883.026
Stängning soprum/nya lägenhets- och cykelförråd	-	-106.120
Cykelställ	-	-5.500
Summa underhåll och reparation	-692.945	-3.332.545

	2014-12-31	2013-12-31
Not 4, Byggnader		
Anskaffningsvärde	57.102.186	57.102.186
Ackumulerade avskrivningar	-14.085.209	-13.514.187
Årets avskrivning	-571.022	-571.022
Summa bokfört värde	42.445.955	43.016.977
Taxeringsvärde		
Byggnader	44.000.000	44.000.000
Mark (tomträtt)	29.000.000	29.000.000
Totalt	73.000.000	73.000.000
Not 5, Andelar		
Bostadsrätterna	3.500	3.500
Summa andelar	3.500	3.500
Not 6, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Samfällighetsförening förskottsbetalt	252.000	381.000
Samfällighetsförening slutreglering	87.348	74.221
Tomträttsavgäld	83.125	83.125
Kabel-TV	22.964	22.653
Fastighetsförsäkring	16.283	15.855
Ekonomisk förvaltning	12.250	12.000
Tidningsprenumeration	6.818	-
Medlemsavgifter	6.030	-
Hisservice	3.719	3.419
Summa upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	490.537	592.273

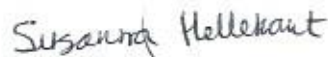
Not 7, Eget kapital	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2012-12-31 enligt fastställd balansräkning	43.124.539	3.003.432	4.699.617	-130.074	50.697.513
Effekt av byte av redovisningsprincip avseende avskrivning på byggnad			-10.277.135		-10.277.135
Eget kapital 2012-12-31 justerat i enlighet med ny redovisningsprincip	43.124.539	3.003.432	-5.577.518	-130.074	40.420.378
Resultatdisposition			-130.074	130.074	-
Avsättning till fond för yttre underhåll		108.000	-108.000		-
Effekt av byte av redovisningsprincip avseende avskrivning på byggnad				-379.882	-379.882
Årets resultat enligt fastställd balansräkning				-2.750.866	-2.750.866
Eget kapital 2013-12-31	43.124.539	3.111.432	-5.815.592	-3.130.748	37.289.630
Resultatdisposition			-3.130.748	3.130.748	-
Avsättning till fond för yttre underhåll		132.000	-132.000		-
Årets resultat				-646.096	-646.096
Eget kapital 2014-12-31	43.124.539	3.243.432	-9.078.340	-646.096	36.643.535

	2014-12-31	2013-12-31
Not 8, Skulder till kreditinstitut		
Stadshypotek, vägd rörlig ränta per 2014-12-31, 1,38%	7.000.000	6.000.000
Summa fastighetslån	7.000.000	6.000.000
Not 9, Leverantörsskulder		
Trädmästarna	13.875	-
Hissgruppen	6.616	-
Bostadsrätterna	6.030	-
Initial	3.834	-
Ricoh	2.208	1.891
Söderkyl	1.213	9.552
Bofint	-	28.249
AdEx Fastighetsutveckling	-	5.149
Hissbesiktningar	-	2.063
Summa leverantörsskulder	33.776	46.904

	2014-12-31	2013-12-31
Not 10, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Vattenskador	354.293	879.471
Förskottsbetalda avgifter	202.930	168.280
Åtgärder tak	35.000	-
Revisionsarvode	15.000	15.000
Räntekostnader	11.576	17.070
Valberedning och internrevision	5.808	5.808
Bankkostnader	341	353
Serviceavtal hissar	-	2.669
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	624.948	1.088.651

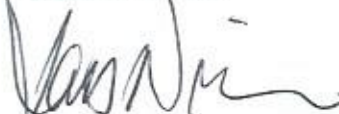
Bromma den 10 februari 2015


Karin Brinkefeldt


Susanna Hellekant


Mattias Henningsson


Göran Svensson



Lars Wivemar


Martin Zillén


Carlos Olsén

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats den 16 mars 2015


Göran Larsson
Föreningens revisor


Stefan Mattsson
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tackjärnet

Org nr 716417-6773

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tackjärnet för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tackjärnet för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

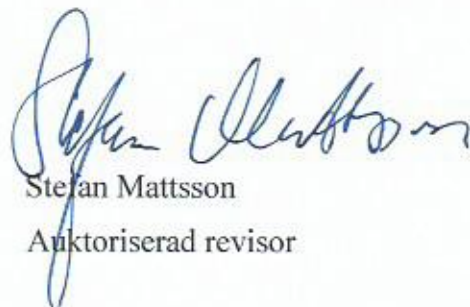
Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinstmedlen enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 16 mars 2015

Handwritten signature of Göran Larsson in blue ink.

Göran Larsson

Föreningens revisor

Handwritten signature of Stefan Mattsson in blue ink.

Stefan Mattsson

Auktoriserad revisor

