

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tackjärnet, Stockholm, avger härmed årsredovisning för verksamheten under 2022.

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. Bostadshusen förvärvades 1989 då de var inflyttningsklara. Värdeåret, som används för fastighetstaxering mm, är också 1989. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017.

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten **Rostugnen 5** på Tackjärnsvägen 11 och 13, 168 68 Bromma. Tomtytan är 2.933 kvm. På fastigheten finns två bostadshus i åtta våningar, inklusive en respektive två souterrängvåningar, med 64 lägenheter som samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Total bostadsyta uppgår till 4.835 kvm. Bruttoarea bostäder (BTA) uppgår till 6.044 kvm. Bostadsrätterna har följande fördelning:

Antal rum	Antal lägenheter
2 rum och kök	29
3 rum och kök	11
4 rum och kök	22
5 rum och kök	2
Totalt	64

Föreningens bostadsrätter ägs vardera av en, två eller tre personer som är medlemmar i föreningen. Styrelsen beslutar om medlemskap i samband med förvärv av bostadsrätt. Under året har fem (tre) bostadsrätter överlåts. Genomsnittligt vägt försäljningspris uppgick till 70.670 kronor per kvm (59.730). Lägsta och högsta pris uppgick till 57.025 kronor och 78.495 kronor per kvm.

Vid årets utgång fanns ingen (ingen) andrahandsuthyrning.

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:

- 2022: Avloppsrensning.
- 2021: Automatiska dörröppnare har installerats i båda husens huvudportar.
- 2020: Tvättstugornas maskiner har bytts och väggar målats. Plasttaken på de översta balkongerna har bytts.
- 2019: Byte hissmaskin i hus 11. Kanalrensning och Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK).
- 2018: Byte hissmaskin i hus 13. Avloppsrensning.
- 2017: Byte kodlåsdosor och låskistor/elslutbleck i ytterportar. Nya innertak i entréer. Nya brandvarnare till medlemmarnas lägenheter.
- 2016: Ventilationsaggregaten (fläktar, styrsystem m.m.) bytta samordnat genom samfällighetsföreningen. Väggar och golv i entréer och våningsplan har målats respektive slipats/polerats. Seriekopplade brandvarnare till gemensamma utrymmen.
- 2015: Yttertaken renoveras. Tilläggsisolering av vindsbjälklag.
- 2014: Dilatationsfogar i fasaderna fogas om.
- 2013: Sopnedkast och soprum stängs (sophanteringen övertas av samfälligheten). Soprummen blir extra förråd och extra cykelrum. Identiska vattenskadur efter takläkage efter byggfel åtgärdas i en lägenhet i vardera huset.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets resultat uppgick till -274.486 kronor (-1.159.156).

Nettoomsättningen Årsavgifterna som varit oförändrade sedan 2015 höjdes med 10% i april på grund av de ökande elpriserna. Avgifterna, som före höjningen i genomsnitt var 517 kronor per kvm lägenhetsyta och år, blev därefter 569 kronor per kvm. Styrelsen har, på grund av de fortsatt stigande elpriserna, beslutat om ytterligare höjning av årsavgifterna med 10% från januari 2023 varvid avgift per kvm lägenhetsyta blir 626 kronor. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande utgifter för drift och planerat underhåll enligt underhållsplanen. Det kan inte uteslutas att ytterligare tillskott till samfälligheten för de höga elpriserna kan behövas under 2023. Om så blir fallet kan styrelsen därför komma att besluta om ytterligare avgiftshöjning.

Övriga rörelseintäkter fördelas enligt not 2 och består av hyra för parkeringsplatser, hyra för extra lägenhetsförråd, pantsättningsavgifter och överlåtelseavgifter. Pantsättningsavgift och överlåtelseavgift uppgår enligt stadgarna till högst 2% respektive 3% av gällande prisbasbelopp. Avgifterna uppgick under 2022 till 966 kronor per pantsättning respektive 1.449 kronor per överlåtelse. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren. Avgifter för andrahandsuthyrning uppgår enligt stadgarna till högst 10% av gällande prisbasbelopp och uttas med 402 kronor/månad eller 4.830 kronor/år. Påminnelseavgift uttas med 60 kronor/påminnelse.

Föreningen har tecknat hyresavtal med N4M om uppsättning av mobiltelefonantennerna på taket till hus 13 för Tele2 och Telenors mobilnät. Hyresavtalet är på 10 år med start 2023-07-01. Hyresintäkten är 55.000 kronor per år och följer konsumentprisindex. Litet teknikutrymme byggs av N4M i husets fläktrum.

Övriga externa kostnader fördelas enligt not 3.

De flesta **driftskostnader**, förutom samfällighetens, har endast ändrats marginellt jämfört med föregående år. Tackjärnets andel av **samfällighetens kostnader** under 2022 uppgick till 1.604.094 kronor (2.344.170) vilka redogörs för nedan under avsnittet om Tackjärnsvägens Samfällighetsförening. **Konsultarvode** inför extra stämma avseende eventuellt tomträttsköp uppgick till 21.625 kronor.

Underhåll och reparationskostnader uppgick till 188.796 kronor (175.653). **Stamspolning** i alla lägenheter kostade 70.674 kronor och **byte av trasigt avloppsrör** i hus 11 29.858 kronor. I januari 2023 har inspektion visat att motsvarande avloppsrör i hus 13 också är defekt och behöver bytas.

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

Fastighetsavgiften uppgick under 2022 till 1.519 kronor per bostadslägenhet eller totalt 97.216 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 0,85% men lägst påslaget. Den effektiva rörliga räntan har under året varit i genomsnitt 1,49% (0,79%). Den vägda räntesatsen på lånen vid årets utgång uppgick till 1,70% (0,75%).

Föreningens **likvida medel** vid årsskiftet 653.822 kronor (1.123.593) motsvarande 24% av årsavgiften (45%). Årets **förändring av kassan** uppgick till -469.771 kronor (+461.908).

Utgående behållning i föreningens **underhållsfond** 4.380.432 kronor (4.227.432) utgör 725 kronor per kvm byggnadsyta (699). Avsättning enligt stadgarna beslutad av föreningsstämman uppgick till 153.000 (0,3% av byggnadernas taxeringsvärde).

Föreningens **lån** ligger i sin helhet hos Handelsbanken/Stadshypotek. Skuldbeloppet vid årsskiftet uppgick till 6.000.000 kronor (6.000.000).

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 128.000.000 kronor (95.000.000) varav byggnad 67.000.000 kronor (51.000.000) och mark 61.000.000 kronor (44.000.000).

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets slut 100 (100) **medlemmar**. Under året har 6 medlemmar tillkommit och 6 medlemmar lämnat föreningen.

Ordinarie **föreningsstämma** 2022 hölls den 5 april. På stämman var 40 (14) bostadsrätter representerade genom 49 (17) medlemmar. Stämman beslutar bland annat om styrelsens sammansättning. **Extra stämma**, efter begäran av medlemmar i 13 bostadsrätter, hölls 11 oktober för beslut om köp av tomträtten. Styrelsen hänsköt också till stämman beslut om uthyrning av plats för mobilantennerna på hus 13. På stämman var 40 bostadsrätter

representerade genom 46 medlemmar. Stämman beslöt enhälligt att inte köpa tomten och beslöt att hyra ut plats för mobilantenner. 2023 års föreningsstämma äger rum den 18 april.

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en årsbudget och en långtidsplan på ytterligare tre år som ligger till grund för dessa beräkningar. Kommande underhåll kan medföra att årsavgifterna höjs och/eller nya lån behövs.

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst fem och högst nio ledamöter. Ledamöternas valperiod är två år. Ordförande väljs för ett år i taget. Styrelsen från 2022 års stämma:

Roll	Namn	Hus	Lägenhetsnummer	Vald till	Ledamot sedan
Ordförande och kassör	Carlos Olsén	11	55	2023	Ordf. från 1995
Vice ordförande	Martin Zillén	13	24	2024	2014
Sekreterare	Leif Forsberg	11	49	2024	2020
Ledamot	Mattias Henningsson	13	15	2023	2007
Ledamot	Marzieh Chalant	13	28	2024	2022
Ledamot	Lars Wivemar	11	40	2023	1999

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

Styrelsen beslutar årligen, på det konstituerande styrelsesammanträdet, sin arbetsplan och en skriftlig arbetsordning. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsens och ledamöternas ansvar, ärenden som ska tas upp på styrelsemöten, förvaltningen av föreningens medel, bokföring och rapportering för att löpande följa föreningens ekonomiska ställning. Arbetsordningen innehåller också föreningens policier för information, ekonomi, 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, 72.450 kronor (70.950), varav till ordföranden 36.225 kronor (35.475) och till övriga styrelseledamöter sammantaget med 36.225 kronor (35.475) för tiden till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Vid det konstituerande styrelsemötet fastställdes att arvodet till övriga styrelseledamöter fördelas lika och att frånvaro vid styrelsemöte ger avdrag med 500 kronor/möte som fördelas på de som deltar, förutom ordföranden.

Arvodet till föreningens revisor fastställdes av föreningsstämman till 3.000 kronor (3.000) och till valberedningen ett sammanlagt arvode på 2.000 kronor (2.000). Under året utbetald del av styrelsens, revisors och valberedningens arvode uppgick till 77.178 kronor (76.289).

Kostnaden för styrelsens årliga arbetsmiddag, inklusive taxi, uppgick till 6.004 kronor för 5 ledamöter (under 2021 5.299 kronor för 6 ledamöter).

Av den ordinarie föreningsstämman 2022 valda revisorer:

Ordinarie revisorer	Hus	Lghnr	Revisorssuppleanter	Hus	Lghnr
Göran Larsson, medlem i föreningen	11	42	Charlotta Oja, medlem i föreningen	13	14
Tomas Ericson, BOREV, aukt. revisor	-	-	Johanna Andersson, BOREV, revisor	-	-

Av den ordinarie föreningsstämman 2022 valda ledamöter i valberedningen:

Roll	Namn	Hus	Lägenhetsnummer
Sammankallande	Domenico de Giuseppe	11	58
Ledamot	Birgitta Asplund	13	22

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/stamspolningar av GR Avloppsrensning, brandsläckare och rökgasluckor av Firesafe, portar av Avarn Security, 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** genom Protector Försäkring. Försäkringen omfattar bland annat brand, inbrott, vatten, avbrott, ansvar/skadestånd, styrelseansvar, rättsskydd, förmögenhetsbrott, olycksfall och sanering mot skadedjur. Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringen inkluderar gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter (individuella bostadsrättstillägg behövs därför inte).

Städning i entréer, våningsplan och trappor har utförts av en av föreningens boende. **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 samt del av parkeringen.

Ordinarie nyhetsbrev om föreningen har sänts ut via e-post och satts upp på anslagstavlor vid fem tillfällen under året (de som inte särskilt bett om information via e-post får utdelning i brevinkastet). Därutöver har specifik information meddelats vid flera tillfällen. Avisering av avgifter görs huvudsakligen via e-post eller e-faktura. Föreningens hemsida nås på <http://tackjarnet.bostadsratterna.se> och innehåller aktuell information i nyhetsbrev, om styrelse, stämma, årsredovisning, stadgar mm.

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

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

Tackjärnvägens Samfällighetsförening förvaltar de gemensamma anläggningarna för medlemmarna Brf Rostugnen, Brf Tackjärnet och Brf Udden 1. Anläggningarna inkluderar värmeanläggning med sjö- och bergvärme, ventilationsaggregaten i samtliga sex hus, elcentral med elmätare, vattenmätare, parkeringsanläggning med 136 parkeringsplatser (varav 27 elladdningsplatser och 4 betalplatser för gäster), bredbandsanläggning (gruppabonnemang med överföringshastighet till varje hushåll 1.000/1.000 Mbit/s), kabel-TV-anläggning (gruppabonnemang med digitalt grundutbud), kvarterslokal inklusive bastu, avfallsanläggning med markbehållare och sophus, grovtvättstuga, lekplats och lusthus.

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 och grovsopor. Energiförbrukningen i samfälligheten uppgick under 2022 till 46 kWh/kvm per kvm uppvärmd yta (75) inkluderande uppvärmning, varmvatten, fastighetsel i samtliga sex hus samt utomhusbelysning inklusive parkeringen. Elförbrukning till elbilsladdning sker via separat anslutning. Gräsklippning utförs med alkylatbensin.

Medlemmarna debiteras kostnader för anläggningarna efter andel bostadsarea:

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

Samfällighetsföreningens intäkter från medlemsföreningarna har under året uppgått till 4.030.386 kronor (5.889.984). 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 2022 var 3.065.180 kronor (3.299.876). De lägre kostnaderna förklaras huvudsakligen av mindre energiförbrukning efter investeringen i bergvärme och på grund av den omfattande varmvattenläckan under 2021. Kraftigt stigande elpriser har dock motverkat den lägre energiförbrukningen.

Samfällighetens underhållskostnader under 2022 uppgick till 1.013.915 kronor (2.608.152) och framgår i huvudsak av tabellen nedan. Strax efter nyåret 2021/2022 upptäcktes ett **läckage** från den kulvert som försörjer medlemsfastigheterna med varmvatten. Det läckande röret lagades omgående.

Samfällighetens väsentliga underhållsåtgärder under de senaste 10 åren:

- 2022: I värmecentralen har ombyggnation gjorts för effektivisering av varmvattenproduktionen, utbyte av den äldsta sjövärmepumpen, byte av expansionskärl och rums kylaren i värmecentralen. På **parkeringen** har 7 ytterligare elladdplatser installerats.
- 2021: Bergvärme har installerats med borrhål framför kvarterslokalen och runt hus 14 och i värmecentralen två bergvärmepumpar. En äldre havererad sjövärmepump har bytts. På parkeringen har ytterligare 10 laddplatser installerats.
- 2020: På parkeringen har elförsörjning för elbilsaddning 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.

Samfällighetens planerade större **underhållsåtgärder** under den kommande treårsperioden: Investeringen i slingtankar för effektivare varmvattenproduktion, offererat till 1.187.500 kronor, färdigställs under våren 2023. Reservpump för cirkulationen i radiatorkretsen och energimätare för varmvattnet har beställts för leverans under våren 2023.

Ytterligare 25 laddplatser på **parkeringen** har beställts för installation under våren 2023. Offererad kostnad 347.800 kronor inklusive bidrag från Naturvårdsverket (Klimatklivet).

FLERÅRSÖVERSIKT		2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, årsavgifter	kronor	2.688.278	2.500.724	2.500.724	2.500.724	2.500.724
Årets resultat	kronor	-274.486	-1.159.156	-475.208	-126.966	-493.412
Soliditet	%	84	84	85	85	85
Eget kapital	kronor	33.701.053	33.975.539	35.134.695	35.609.902	35.736.868
Medlemsinsatser/kvm bostadsyta	kronor	8.919	8.919	8.919	8.919	8.919
Kassa och bank	kronor	653.822	1.123.593	661.685	1.549.448	1.190.206
Kassa och bank/kvm boyta	kronor	135	232	137	320	246
Kassalikviditet	%	621	467	831	612	739
Kassakvot	%	24	45	26	62	48
Kassaflöde	kronor	-469.771	461.908	-887.763	359.242	-143.077
Skulder till kreditinstitut	kronor	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000
Lån/kvm boyta	kronor	1.241	1.241	1.241	1.241	1.241
Nettoskuld/kvm boyta	kronor	1.105	1.009	1.104	920	995
Belåningsgrad (skuld/taxvärde byggnad)	%	9	12	12	12	13
Fond yttre underhåll	kronor	4.380.432	4.227.432	4.074.432	3.921.432	3.783.432
Fond yttre underhåll/kvm byggnadsyta	kronor	725	699	674	649	628
Årsavgifter/kvm boyta	kronor	556	517	517	517	517
Sparande/kvm boyta	kronor	184	129	238	215	212
Driftskostnad/kvm boyta	kronor	382	530	255	268	293
Underhållskostnad/kvm boyta	kronor	39	36	168	88	140
Driftskostnad* inkl. samf/kvm boyta	kronor	298	315	205	232	238
Underhållskostnad* inkl. samf/kvm boyta	kronor	123	251	218	124	195
Energiförbrukning/kvm BTA	kWh	46	75	50	56	65
Energikostnad/kvm BTA	kronor	152	168	71	103	94
Tomträttsavgäld/kvm boyta	kronor	69	69	69	69	69
Avskrivningar/kvm BTA	kronor	94	94	94	94	94
Genomsnittlig skuldränta	%	1,49	0,79	0,91	0,81	0,81
Räntekänslighet vid 1% ränteökning	kronor	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000
Antal sålda bostadsrätter		5	3	2	4	1
Vägt genomsnittligt försäljningspris/kvm	kronor	70.670	59.730	49.649	48.534	44.667
Taxeringsvärde byggnad	kronor	67.000.000	51.000.000	51.000.000	51.000.000	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*.

Föreningen redovisar 2022, liksom tidigare år, ett negativt resultat beroende av stora investeringar inom Tackjärnsvägens Samfällighetsförening för att effektivisera värmeproduktionen och på grund av de höga elpriserna speciellt de senaste två åren. Bergvärme har installerats som komplettering till sjövärmerna och radikal ändring/effektivisering av varmvattenproduktionen gjorts. Värmeproduktion genom elpannor kommer därför framöver att minimeras och i princip göras enbart genom värmepumpar. Energiförbrukningen kommer därigenom att minska och parera de högre energipriserna. Från 2024, efter att dessa investeringar slutförts, kommer föreningens underskott att minska. Föreningens styrelse har framöver ambitionen att, i normala fall, ha **årsavgifter så att kassaflödet blir positivt**. Efter det senaste årets höjda årsavgifter med 10% (2022-04-01) och 10% (2023-01-01) och under förutsättning av att **inga större nu okända händelser** inträffar de närmaste åren kommer föreningens avgiftsnivå att räcka för detta. Föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden kommer att vara goda utan ytterligare lån. Styrelsen bedömer att föreningens skulder är låga och låneutrymmet betydande om behov av kostsamma åtgärder skulle uppstå. Under överskådlig tid ser dock inte styrelsen behov av sådana kostsamma åtgärder. 2028 börjar ny avgäldsperiod för föreningens tomträtt. Nivån på den nya avgälden kommer inte att bli känd förrän något år före ändringen.

2023 och framåt

Föreningens budget för 2023 jämte plan för 2024-2026 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 2022 jämfört med budget och styrelsens prognos som gjordes inför budgetarbetet för 2023.

Under 2023 och åren närmast därefter övervägs inga större underhållsåtgärder. Dock budgeteras för ej specificerat underhåll med 300.000 kronor/år.

Lagstadgade kontroller:

Energideklaration har upprättats 2022 samordnat med de andra föreningarna på Tackjärnsvägen. Föreningens byggnader har energiklass D. Nästa energideklaration ska lämnas 2032.

Obligatorisk VentilationsKontroll (OVK) har gjorts i januari 2023.

Hissbesiktning görs årligen.

Radonmätning gjordes 2006. Föreningens mätvärden var låga och under gränsvärdena. Upprepad radonmätning rekommenderas av Strålsäkerhetsmyndigheten om ombyggnation gjorts som påverkat husgrunden, om huset byggts av blåbetong och om senaste mätning gjorts för mer än 10 år sedan. Styrelsen har beslutat att inte upprepa radonmätningen.

MSB har gjort **tillsyn av skyddsrummet** i januari 2023.

Utöver de lagstadgade kontrollerna utförs **spolning av alla avloppsstammar** vart fjärde år, nästa gång 2026.

Brandsläckare och rökgasluckor kontrolleras årligen. **Brandvarnare** till medlemmarnas lägenheter köps in vart 10:e år; nästa gång 2027.

EGET KAPITAL	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2020-12-31	43.124.539	4.074.432	-11.589.068	-475.208	35.134.695
Resultatdisposition			-475.208	475.208	
Avsättning till fond för yttre underhåll		153.000	-153.000		
Årets resultat				-1.159.156	-1.159.156
Eget kapital 2021-12-31	43.124.539	4.227.432	-12.217.276	-1.159.156	33.975.539
Resultatdisposition			-1.159.156	1.159.156	
Avsättning till fond för yttre underhåll		153.000	-153.000		
Årets resultat				-274.486	-274.486
Eget kapital 2022-12-31	43.124.539	4.380.432	-13.529.432	-274.486	33.701.053

RESULTATDISPOSITION	kronor
Styrelsen föreslår till föreningsstämman att tidigare balanserade underskott jämfte årets resultat	-13.529.432 -274.486 -13.803.918
avsättes enligt stadgarna, till Fond för yttre underhåll, 0,3% av fastighetens taxeringsvärde på byggnader	201.000
balanseras i ny räkning	-14.004.918
	-13.803.918

EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

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

RESULTATRÄKNING	Not	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning		2.688.278	2.500.724
Övriga rörelseintäkter	2	285.041	265.184
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2.973.319	2.765.908
RÖRELSEKOSTNADER			
Övriga externa kostnader	3	-2.465.133	-3.163.435
Personalkostnader	4	-122.299	-143.659
Avskrivningar	5	-571.022	-571.022
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3.158.454	-3.878.116
RÖRELSERESULTAT		-185.135	-1.112.207
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	182
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89.373	-47.131
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-89.351	-46.949
ÅRETS RESULTAT		-274.486	-1.159.156

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	37.877.779	38.448.801
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	6	3.500	3.500
Summa anläggningstillgångar		37.881.279	38.452.301
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		16.656	2.802
Övriga fordringar		15.476	14.880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	1.482.867	796.540
Summa kortfristiga fordringar		1.514.999	814.222
Kassa och bank	8	653.822	1.123.593
Summa omsättningstillgångar		2.168.821	1.937.815
SUMMA TILLGÅNGAR		40.050.100	40.390.116
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43.124.539	43.124.539
Fond för yttre underhåll		4.380.432	4.227.432
Summa bundet eget kapital		47.504.971	47.351.971
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13.529.432	-12.217.276
Årets resultat		-274.486	-1.159.156
Summa fritt eget kapital		-13.803.918	-13.376.432
Summa eget kapital		33.701.053	33.975.539
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	6.000.000	6.000.000
Leverantörsskulder	10	24.883	11.133
Övriga skulder		30.781	26.027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	293.384	377.418
Summa kortfristiga skulder		6.349.047	6.414.578
Summa skulder		6.349.047	6.414.578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40.050.100	40.390.116

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.

Kassakvot visar föreningens kassa i procent av årsavgifterna.

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.

Sparande/kvm boyta beräknas som (årets resultat + avskrivningar + underhållskostnad (inklusive samfällighetens))/kvm boyta.

Energikostnad/kvm BTA beräknas som föreningens andel av samfällighetens energikostnad/kvm BTA.

	2022	2021
Not 2, Övriga rörelseintäkter		
Hyra parkeringsplatser	247.600	232.800
Hyra extra lägenhetsförråd	20.400	20.400
Pantsättningsavgifter	9.660	5.706
Överlåtelseavgifter	7.245	4.284
Betalningspåminnelser och faktureringsavgifter	120	240
Inkassoavgifter	-	900
Avgifter för andrahandsuthyrning	-	793
Öresutjämning	16	61
Summa övriga rörelseintäkter	285.041	265.184

	2022	2021
Not 3, Övriga externa kostnader		
Drift		
Samfällighet*	-1.604.094	-2.344.170
Arvode förvaltning	-78.652	-76.276
Försäkring (inklusive kollektivt bostadsrättstillägg)	-67.613	-68.449
Konsultarvode	-21.625	-
Revision	-17.858	-30.963
Hissar	-14.623	-11.798
Entrémattor	-8.263	-7.774
Prenumeration	-7.040	-6.930
Medlemsavgift	-6.470	-6.400
Bankkostnader	-3.760	-2.518
Städmaterial	-1.573	-1.159
Förbrukningsmateriel	-1.537	-713
Administration	-6.240	649
Övriga driftskostnader	-7.273	-5.405
Summa drift	-1.846.621	-2.561.906
*Samfällighetskostnader 2022 består av el 46%, förbättringar i värmeanläggningen 22%, vatten 7%, kabel-TV 6%, bredband 5%, och övrigt 14%		
*Samfällighetskostnader 2021 består av el 35%, installation av bergvärme 35%, vatten 6%, byte av sjövärmepump 4%, kabel-TV 4%, bredband 3%, och övrigt 13%		
Underhåll och reparation		
Stamspolning	-70.674	-
Reparation avloppsrör	-29.858	-
Hissar	-29.727	-35.857
Medlemslägenheter (skador som föreningen ansvar för)	-24.858	-25.463
Tvättstugor	-12.913	-12.481
Brandskydd	-10.697	-8.162
Portar/lås	-7.803	-78.108
Trädgård och städdagar	-2.256	-11.956
Avloppsrensning	-	-2.563
Balkongtak	-	-1.063
Summa underhåll och reparation	-188.796	-175.653
Tomträttsavgäld	-332.500	-332.500
Fastighetsavgift	-97.216	-93.376
Summa övriga externa kostnader	-2.465.133	-3.163.435
Not 4, Personalkostnader		
Arvode styrelse	-72.188	-71.289
Arvode städning	-30.000	-48.000
Arvode revisor intern	-3.000	-3.000
Arvode valberedning	-2.000	-2.000
Arbetsgivaravgifter	-15.111	-19.370
Summa personalkostnader	-122.299	-143.659

	2022-12-31	2021-12-31
Not 5, Byggnader		
Anskaffningsvärde	57.102.186	57.102.186
Ackumulerade avskrivningar	-18.653.385	-18.082.363
Årets avskrivning	-571.022	-571.022
Summa bokfört värde	37.877.779	38.448.801
Taxeringsvärde		
Byggnader	67.000.000	51.000.000
Mark (tomträtt)	61.000.000	44.000.000
Totalt	128.000.000	95.000.000
Not 6, Andra långfristiga fordringar		
Andel Bostadsrätterna	3.500	3.500
Summa andra långfristiga fordringar	3.500	3.500
Not 7, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Samfällighetsförening förskott Q1	832.000	662.000
Samfällighetsförening förskott slingtankar	348.250	-
Samfällighetsförening slutreglering 2022	168.656	-
Tomträttsavgäld	83.125	83.125
Fastighetsförsäkring	22.830	21.952
Ekonomisk förvaltning	16.781	16.063
Medlemsavgift	6.560	6.470
Service automatiska portar	4.665	-
Tidningsprenumeration	-	6.930
Summa upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	1.482.867	796.540

	2022	2021
Not 8, Kassa och bank		
Förändring av kassa och bank		
Kassa och bank vid årets början	1.123.593	661.685
Pengar in		
Rörelseintäkter	2.973.319	2.765.908
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22	182
Minskning av kortfristiga fordringar	-	924.330
Ökning av kortfristiga skulder	-	125.712
Summa pengar in	2.973.341	3.816.132
Pengar ut		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	-2.587.432	-3.307.094
Räntekostnader och liknande resultatposter	-89.373	-47.131
Ökning av kortfristiga fordringar	-700.777	-
Minskning av kortfristiga skulder	-65.531	-
Summa pengar ut	-3.443.113	-3.354.225
Kassa och bank vid årets slut	653.822	1.123.593
Årets förändring av kassa och bank	-469.771	461.908

	2022-12-31	2021-12-31
Not 9, Övriga skulder till kreditinstitut		
Stadshypotek, vägd rörlig ränta per 2022-12-31, 2,70%	6.000.000	6.000.000
Summa fastighetslån	6.000.000	6.000.000

	2022-12-31	2021-12-31
Not 10, Leverantörsskulder		
GR Avloppsrensning	10.748	-
MF Rör	10.508	-
Bostadsrätterna	6.560	6.470
CWS	1.310	1.196
Ricoh	-4.243	-4.243
Hissgruppen	-	7.710
Summa leverantörsskulder	24.883	11.133

Not 11, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förskottsbetalda årsavgifter	242.508	212.294
Revisionsarvode	18.000	28.000
Räntekostnader	17.276	4.792
Arbetsgivaravgifter	9.833	11.494
Internrevision och valberedning	5.000	5.000
Bankkostnader	767	385
Samfällighetsförening slutreglering	-	115.453
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	293.384	377.418

Not 12, Ställda säkerheter och eventualförpliktelser		
Fastighetsinteckning	33.938.000	33.938.000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Bromma den 31 januari 2023

Marzieh Chalant

Leif Forsberg

Mattias Henningsson

Lars Wivemar

Martin Zillen

Carlos Olsén
Ordförande

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats den **2** mars 2023

Göran Larsson
Föreningens revisor

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tackjärnet, org.nr 716417-6773

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tackjärnet för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 2022 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 *Föreningsrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 21 mars 2022 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 utfört 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.

Föreningsrevisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen 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 räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.

Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 2 mars 2023



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Bromma den 7 mars 2023



Göran Larsson
Föreningsrevisor

BRF Tacklärmät Budget 2023 - 2026 TSEK											
RESULTATTRAKNING	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall 2021	Budget 2022	Prognos 2022	Utfall 2022	Budget 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Anm.
RORELSEINTEKTER	2 501	2 501	2 501	2 501	2 689	2 688	3 026	3 026	3 026	3 026	Prisbasbelopp 2023 52.500 kr
Nettomsättning, årsavgifter											10% höjning 2022-04-01 (energiörsår). Höjning 2023-01-01 med ytterligare 10%.
Övriga rörelseintäkter	215	222	233	240	248	248	255	260	265	270	Tacklärmets andel 44% 2022, epi-läshyra tillkommer från 2020-10-01 med 200 kr/mån
Hyra parkeringsplatser											NAM från 2023-06-01: 55/år +Konsumtionsindex
Hyra mobilanlämmer	16	16	20	20	20	20	20	20	20	20	Fyra extra lägenhetsförord (alla utnyttade och några står i lek), prishöjning 2021 100 kr/mån
Hyra extra lägenhetsförord	5	6	6	5	7	7	6	6	6	6	2022 966 kr/färdinsättning (antag 0/år)
Pantlättningsavgifter	6	6	5	4	9	10	5	5	5	5	2022 1.449 kr/överlåtelse; antag 3/år därefter
Ovenlöstaavgifter	3	3	3	4	7	7	5	5	5	5	2022 4.830 kr/år vid andrahandsuthyrning
Summa övriga rörelseintäkter	244	265	265	269	284	285	314	349	356	363	
SUMMA RORELSEINTEKTER	2 745	2 766	2 766	2 770	2 973	2 973	3 340	3 375	3 382	3 389	
RORELSEKOSTNADER											
Övriga externa kostnader											
Driftskostnader											
Samfällighet	-1 085	-1 009	-2 344	-1 325	-2 062	-1 604	-1 663	-1 561	-1 400	-1 400	ABJ och AMEX 2022 (64 + 15), sedan 2% höjning/år
Arvode förvaltning	-73	-75	-76	-79	-79	-79	-81	-82	-84	-86	Bytt 2021-05-01 till Protector, sedan +2%/år
Försäkring	-65	-71	-69	-66	-66	-68	-69	-71	-72	-74	U2022 konsulttomtratt
Konsultier											från 2019 bara stäverkyllengöring
Städning	-16	-24	-31	-28	-23	-18	-23	-24	-24	-25	Thomas Ericson, Borev från 2022, sedan +2%/år
Revision	-12	-12	-12	-14	-14	-15	-14	-15	-15	-15	Service 12, beskänning 2
Hissar	-6	-6	-6	-9	-35	-8	-8	-8	-8	-8	Kredittuppsyningar, printer/kopiator/scanner, papper/toner, porto/kuvert mm. P2022 konsulttomtratt
Administration	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	Service 12, beskänning 2
Tvättstugor	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	Bo Bättre64
Prenumeration/facklitteratur	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	Avsnitt service/garantivänt automatöröppnare 6/år
Portar/kodlås	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	Hyra + tvätt/byte var 4 e vecka
Entrématör	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	Bostadsrätterna
Medlemsavgifter	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	Redliga avgifter för banktransaktioner + årsavgift 2.200 kr (2023)
Bankkostnader	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	Styrelsens arbetsmiddag + diverse
Övriga driftskostnader	-17	-9	-5	-10	-10	-7	-10	-10	-10	-10	
Summa driftskostnader	-1 296	-1 229	-2 574	-1 665	-2 327	-1 869	-1 917	-1 809	-1 662	-1 666	
Summa externa kostnader											
Underhåll och reparation											
Byggnad	-314	-314	-314	-500	-50	-300	-300	-300	-300	-300	Åtgärder baseras på underhållsplan behandlad av styrelsen 2021-08-24
Ventilation	-118	-3	-3	-	-	-	-60	-	-	-	öspacet forum B2023 80 rökgasluckor med elektrisk öppning
Hissar	-260	-7	-36	-18	-15	-30	-15	-18	-20	-20	OYK (december 2019) januari 2020 (valt 3 e år, nästa 2023 utan kanalkrensning)
Golv											P2022 5 utryckningar å 3 (bara 1 13); B2023 5 utryckningar å 3
Brandskydd	-8	-19	-8	-9	-12	-11	-20	-12	-12	-15	Poleing vart tredje år
Tvättstugor	-14	-454	-3	-5	-3	-3	-4	-5	-6	-7	Allig service/omläggning (11 st nya 2020, 4 nya 2025) brandsläckare och service rökgasluckor
El	-5	-2	-12	-10	-10	-2	-10	-10	-10	-10	Containerhyra, arbetist, blommoväxter, verktyg, borträning städsgårar mm
Trädgård och städsgård	-5	-2	-12	-10	-10	-2	-10	-10	-10	-10	Avloppspolisning 2022, lägnig trasigt rör + medlemmslign
VA	-19	-19	-18	-10	-90	-125	-10	-10	-10	-10	Konvertering till närvarostyrd LED i hissar; bakostas av SFF
Belysning	-11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	P2022 åtgärd automalport 4
Portar/kodlås	-11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Väلتskador	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Övrigt	-8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Summa externa kostnader	-2 140	-2 470	-3 163	-2 579	-2 955	-2 465	-2 840	-2 611	-2 469	-2 499	
Personalkostnader											
Arvode styrelse	-46	-65	-71	-72	-72	-72	-79	-81	-82	-84	Från 2020 1,5 prisbasbelopp för styrelsen (2022 48.300, 2023 52.500), uppräknas 2%/år
Arvode revision intern	-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	
Arvode städning	-44	-48	-48	-48	-30	-30	-22	-80	-80	-80	Intern städning 2023, sedan extern
Arvode städning	-17	-18	-20	-20	-15	-22	-22	-22	-23	-23	
Arbetsvaravgifter	-112	-136	-144	-145	-127	-128	-128	-188	-190	-192	
Summa personalkostnader	-571	-571	-571	-571	-571	-571	-571	-571	-571	-571	linjära avskrivningar på 100 år
Avskrivningar	-571	-571	-571	-571	-571	-571	-571	-571	-571	-571	
SUMMA RORELSEKOSTNADER	-2 823	-3 177	-3 878	-3 295	-3 653	-3 168	-3 639	-3 370	-3 230	-3 262	
RORELSERESULTAT	-78	-421	-1 112	-525	-680	-185	-199	5	153	128	
FINANSIELLA POSTER											
Övr. ränteinräkter och liknande	-49	-55	-47	-48	-100	-89	-240	-240	-240	-180	2023 6.000 4,0%, 2024 6.000 4,0%, 2025 6.000 4,0%, 2026 6.000 3,0%
Räntekostnader och liknande	-49	-55	-47	-48	-100	-89	-240	-240	-240	-160	
SUMMA FINANSIELLA POSTER	-127	-476	-1 159	-573	-780	-274	-439	-225	-67	-32	
ARETS RESULTAT											
KASSAFLÖDE											
Arrets resultat	-127	-476	-1 159	-573	-780	-274	-439	-225	-67	-32	
Avskrivningar	571	571	571	571	571	571	571	571	571	571	
Lånarvinst	-85	-983	1 050	-	-	-766	-	-	-	-	
Förändring konf. fordriskulder/övrigt	359	-888	462	-2	-209	-469	132	346	504	539	P2021 forskningskostnad för bergvärme 1.146, 2021 ligger som kostnad i resultatet
Kassaflöde	1 190	1 549	661	1 167	1 123	1 123	914	1 046	1 392	1 896	
LIKVIDA MEDEL	359	-888	462	-2	-209	-469	132	346	504	539	
Årets förändring	1 549	661	1 123	1 166	914	684	1 045	1 392	1 896	2 434	
Utgående balans											