

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tackjärnet, Stockholms kommun, avger härmed årsredovisning för verksamheten under 2016.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen registrerades 1982. Den ekonomiska planen fastställdes 1988. Bostadshuset förvärvades 1989 då de var inflyttningsklara. Värdeåret, som används för fastighetstaxering mm, är också 1989. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket i april 2015.

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten **Rostugnen 5** på Tackjärnvägen 11 och 13, 168 68 Bromma. Tomtytan är 2.933 kvm. På fastigheten finns två bostadshus i åtta våningar, inklusive en respektive två souterrängvåningar, med 64 lägenheter som samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Total bostadsyta uppgår till 4.835 kvm. Byggnadsytan uppgår till 6.660 kvm. Bostadsrätterna har följande fördelning:

Antal rum	Antal lägenheter
2 rum och kök	29
3 rum och kök	11
4 rum och kök	22
5 rum och kök	2
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 (fem) bostadsrätter överlåts vilket motsvarar 8% (8%) av antalet bostadsrätter. Genomsnittligt vägt försäljningspris uppgick till 55.220 kronor per kvm (51.742). Lägsta och högsta pris uppgick till 39.344 respektive 64.236 kronor per kvm (47.934 respektive 56.489). Det totala marknadsvärdet på föreningens bostadsrätter baserat på årets genomsnittliga försäljningspris uppgick till 267 miljoner kronor (250).

Vid årets utgång fanns en (tre) **andrahandsuthyrning**. Under året har en bostadsrätt varit helt obebodd på grund av annat boende.

För fastigheten finns en **underhållsplan** som styrelsen uppdaterar årligen. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde på byggnader. För närvarande finns, under överskådlig tid, inga underhållsåtgärder planlagda som behöver täckas av fonderade medel. Egenkontroll och systematiskt brandskyddsarbete och arbete med övrig säkerhet utförs och dokumenteras löpande.

Väsentliga **underhållsåtgärder** under de senaste 10 åren:

- 2016: Ventilationsaggregaten (fläktar, styrsystem m.m.) bytta samordnat genom samfällighetsföreningen.
- 2015: Yttertaken renoveras. Tilläggsisolering av vindsbjälklag. Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK).
- 2014: Dilatationsfogar i fasaderna fogas om.
- 2013: Sopnedkast och soprum stängs (sophanteringen övertas av samfälligheten). Soprummen blir extra förråd och extra cykelrum. Identiska vattenskador efter takläkage efter byggfel åtgärdas i en lägenhet i vardera huset. Spolning avloppsstammar.
- 2012: Frånluftsfläkt i nr 11 bytt efter haveri. Nya hisstelefoner via internet installerade.
- 2010: Nya regler- och styrsystem till ventilationen i båda husen.
- 2008: Renovering av gården (markarbeten, byggnation av pergola och staket). Brandsläckare monterade på alla våningsplan.
- 2007: Frånluftsfläkt i nr 13 bytt efter haveri.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets resultat uppgick till -363.763 kronor (-159.714). Den viktigaste förklaringen till det lägre resultatet med 204.049 kronor är samfällighetsföreningens kostnader för byte av ventilationsaggregat i medlemsföreningarnas fläktrum. Tackjärnets andel därav uppgick till 502.394 kronor.

Nettoomsättningen (årsavgifterna) har varit oförändrade under 2015 och 2016. Avgifterna har i genomsnitt uppgått till 517 kronor per kvm lägenhetsyta och år. Avgifterna lämnas oförändrade 2017. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande utgifter för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll enligt underhållsplanen.

Övriga rörelseintäkter fördelas enligt not 2 och består av hyra parkeringsplatser, hyra för extra lägenhetsförråd, avgifter för andrahandsuthyrning, pantsättningsavgifter och överlåtelseavgifter. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift uppgår enligt stadgarna till högst 3% respektive 2% av gällande prisbasbelopp. De uppgick per 2016-12-31 till 1.300 kronor per överlåtelse, som betalas av säljaren, respektive 800 kronor per pantsättning. Avgifter för andrahandsuthyrning uppgår enligt stadgarna till högst 10% av gällande prisbasbelopp och uttas från maj 2015 med 370 kronor/månad eller 4.440 kronor/år.

Övriga externa kostnader fördelas enligt not 3.

De flesta **driftskostnader** förutom samfällighetskostnader, har endast ändrats marginellt jämfört med 2015. **Samfällighetskostnaderna** under året uppgick till 1.276.472 kronor (762.813). Kostnadsökningen under året redogörs för under avsnittet om Tackjärnsvägens Samfällighetsförening. Ansvaret och kostnader för **kabel-TV** övertogs av samfälligheten vid halvårsskiftet 2015. Avfallskärl till tvättstugor och ny gräsklippare har inköpts.

Underhåll och reparationskostnader uppgick till 548.797 kronor (825.077). **Väggar och golv** i entréer och våningsplan har målats respektive slipats/polerats för sammantaget 400.686 kronor. Nya seriekopplade **brandvarnare** på våningsplan har monterats för 9.980 kronor. I flera lägenheter har avloppsrensning gjorts efter lokala stopp och i en lägenhet har läckage i kök medfört fukt i bjälklag som torkats på föreningens bekostnad. Sammantaget har dessa åtgärder kostat 21.095 kronor. **Fogning av fasader** som gjordes 2014 reklamerades 2015 och bristerna har åtgärdats under 2016 utan kostnad för föreningen.

Tomträttsavgälden uppgår till 332.500 kronor/år till och med 2017. Från 2018 gäller ny tomträttsavgäld för 10 år där avgälden första året höjs med cirka 22%, varav uppjustering på grund av sjönära läge 15%. Efter 2018 höjs avgälden med 2%/år till och med 2027. Uppsägning får ske tidigast 2048.

Den kommunala **fastighetsavgiften** uppgick under 2016 till 1.268 kronor (1.243) per bostadslägenhet eller totalt 81.152 kronor (79.552). Justering avseende 2015 har gjorts med -1.243 kronor (1.217) baserat på slutskattsedel.

Styrelsens strategi har fortsatt varit att **räntan på fastighetslånen** ska vara rörlig. Räntan på lånen baseras på 3 månaders Stibor med ett fast påslag. Föreningen har under 2016 avtalat med Stadshypotek om minskning av det fasta påslaget. Påslaget på 6.000.000 kronor är numera 0,80% och på 1.000.000 kronor fortfarande 1,05% till mars 2017. Under 2015, efter att Stibor blev negativ, ändrade Stadshypotek villkoren så att räntan är lägst påslaget. Den rörliga räntan har under året varit i genomsnitt 1,04% (1,02%). Den vägda räntesatsen på lånen vid årets utgång uppgick till 0,84% (1,05%).

Föreningens **likvida medel** vid årsskiftet 1.511.239 kronor (1.584.934) motsvarar 7,3 månaders (7,6) årsavgift. Årets **förändring av kassan** uppgick till -73.695 kronor (255.309).

Utgående behållning i föreningens **underhållsfond** 3.507.432 kronor (3.375.432) utgör 527 kronor per kvm byggnadsyta (507). Avsättning enligt stadgarna beslutad av föreningsstämman uppgick till 132.000 (0,3% av byggnadernas taxeringsvärde).

Föreningens **lån** ligger i sin helhet hos Stadshypotek. Skuldbeloppet vid årsskiftet uppgick till 7.000.000 kronor (7.000.000). Amortering görs inte löpande. Styrelsen bedömer att föreningens skulder är låga och att låneutrymme är betydande. Om styrelsen bedömer att likviditeten är större än föreningens behov under kommande år så ska amortering göras.

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

Taxeringsvärdet på föreningens fastighet under året har varit 77.000.000 kronor (73.000.000) varav byggnader 46.000.000 kronor (44.000.000) och mark 31.000.000 kronor (29.000.000).

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets slut 95 (95) medlemmar. Under året har 7 medlemmar tillkommit och 7 medlemmar avgått.

Ordinarie **föreningsstämma** 2016 hölls den 5 april. I stämman var 18 (22) bostadsrätter representerade genom 21 (26) medlemmar. 2017 års ordinarie föreningsstämma äger rum den 4 april. Stämman beslutar bland annat om styrelsens sammansättning.

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

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst fem och högst nio ledamöter. Ledamöternas valperiod är två år. Ordförande väljs för ett år i taget. Styrelsen har varit oförändrad under året:

Roll	Namn	Hus	Lägenhetsnummer	Vald till	Ledamot sedan
Ordförande och kassör	Carlos Olsén	11	55	2017	Ordf. från 1995
Vice ordförande	Lars Wivemar	11	40	2017	1999
Sekreterare	Karin Brinkefeldt	11	62	2017	2009
Ledamot	Susanna Hellekant	13	19	2018	2010
Ledamot	Mattias Henningsson	13	15	2017	2007
Ledamot	Göran Svensson	13	31	2018	2014
Ledamot	Martin Zillén	13	24	2018	2014

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

Under verksamhetsåret har 6 (6) protokollförda **styrelsesammanträden** hållits. Ledamöterna har i genomsnitt varit närvarande på 5,3 möten.

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

Enligt beslut på den ordinarie föreningsstämman ska sammanlagt **arvode** till styrelse, föreningens revisor och till valberedningen utgå med ett prisbasbelopp, 44.300 kronor (44.500), varav till ordföranden 13.700 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, förutom ordföranden. Under året utbetald del av styrelsens, revisors och valberedningens arvode uppgick till 44.356 kronor (44.475).

Kostnaden för styrelsens årliga **arbetsmiddag**, inklusive taxi, uppgick till 3.280 kronor för 7 personer (under 2015 4.062 kronor för 7 personer).

Av den ordinarie föreningsstämman 2016 valda **revisorer**:

Ordinarie revisorer	Hus	Lghnr	Revisorssuppleanter	Hus	Lghnr
Göran Larsson, medlem i föreningen	11	42	Gunilla Wiklund, medlem i föreningen	13	12
Stefan Mattsson, auktoriserad revisor	-	-	Peter Åström, auktoriserad revisor	-	-

Av den ordinarie föreningsstämman 2016 valda ledamöter i **valberedningen**:

Roll	Namn	Hus	Lägenhetsnummer
Sammankallande	Jonas Claeson	11	41
Ledamot	Agneta Bjelke	13	26
Ledamot	Malena Söderlund	13	29

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**. Hissarna sköts av Hissgruppen, **ventilationen** av Raukas Ventilation, **tvättstugorna** av Söderkyl, **VA/stampolningar** av GR Avloppsrensning, **brandsläckare** av Kidde, **rökgasluckor** av Adex, **entrémattor** av Initial, **lås** av Corells Lås och **gräsklippare** av Skog & Trädgård.

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.

Föreningen är **försäkrad** via Bostadsrätternas medlemsförsäkring (försäkringsgivare Moderna Försäkringar) och innefattar bland annat brand, inbrott, vatten, 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).

Städning i entréer och trapphus, trädgårdsskötsel samt snöröjning vid husen har utförts av föreningens medlemmar. Under vår- 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. I advent har föreningen i samband med påklädning av julgranen i entrén bjudit på glögg och pepparkakor.

Ordinarie **nyhetsbrev** om föreningen har delats ut i brevkast och satts upp på anslagstavlor vid fem tillfällen under året. Därutöver har specifik information meddelats vid flera tillfällen. 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
Totalt	Summa kapitaltillskott	43.998.000

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

Tackjärnvägens Samfällighetsförening förvaltar de gemensamma anläggningarna för medlemmarna Bostadsrättsföreningen Rostugnen, Bostadsrättsföreningen Udden 1 och Bostadsrättsföreningen Tackjärnet. Anläggningarna inkluderar värmeanläggning, ventilationsaggregaten i samtliga sex hus (från 2016), elcentral med elmätare, vattenmätare, parkeringsanläggning med 136 parkeringsplatser (varav 4 betalplatser för gäster), bredbandsanläggning (gruppabonnemang med överföringshastighet till varje hushåll 500-1.000/500-1.000 Mbit/s), kabel-TV-anläggning (gruppabonnemang med Canal Digitals analoga grundutbud), kvarterslokal inklusive bastu, avfallsanläggning med markbehållare och sophus, grovtvättstuga, lekplats, lusthus mm. Medlemsföreningarnas fastighetsel och vattenförbrukning ingår i samfällighetens kostnader. Samfälligheten verkar för en långsiktig hållbar miljöpolicy genom bl.a. kvantitativa mål för energiförbrukning, källsortering och användande av miljövänliga alternativ vid städning mm. Energiförbrukningen i samfälligheten uppgick till 55 kWh/kvm per kvm uppvärmd yta (55) inkluderande uppvärmning, varmvatten, fastighetsel i samtliga sex hus samt utomhusbelysning inklusive parkeringen.

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 3.207.216 kronor (1.916.616). 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 2016 var i nivå med 2015 förutom högre kostnader för el (högre elpris) och nya kostnader för kabel-TV (ansvaret för kabel-TV på Tackjärnvägen togs över av samfälligheten från 1 juli 2015) och lägre kostnader för sophämtning (grovsopor hämtas till ett lägre överenskommet fast pris från maj 2016; tidigare efter volym).

Samfällighetens underhållskostnader under 2016 uppgick till 1.369.823 kronor (248.982) varav 1.262.297 kronor avsåg ventilationsaggregaten i medlemsföreningarnas sex hus. Ansvaret för ventilationsaggregaten har från 2016 övertagits av samfälligheten. De 27 år gamla aggregaten hade passerat sin bästa tid både tekniskt och ekonomiskt och byte av fläktarna var nödvändigt i närtid. Beslut togs därför i slutet av 2015 att upphandla nya fläktar och styrsystem.

Fläktprojektet innefattar: byte av ventilationsfläktar och kringutrustning i fläktrummen, bredband till fläktrummen, byte och programmering av styrsystem samt nya givare, rökdetektorer, avfrostningsfunktion, kontaktorer, hissmaskinsrumsventilation mm. Föreningens medlemmars hus har nu ett modernt ventilationssystem som är integrerat med värmesystemet med givare som styr och mäter flöden och temperaturer och som kan följas i realtid. Fläktarna är mera energieffektiva och driftsäkra. Ansvaret för ventilationen för övrigt i varje hus, t.ex. för OVK, ligger kvar i respektive medlemsförening.

Samfällighetens väsentliga underhållsåtgärder under de senaste 10 åren:

- 2016: Ventilationsaggregaten (fläktar, styrsystem m.m.) i alla hus bytta.
- 2015: Ny tvättmaskin i grovtvättstugan
- 2014: Två av de gamla värmepumparna från 2001 bytta. Styrdator, Fidelix, bytt.
- 2012: Markbehållare för hantering av matavfall, hushållsavfall, tidningar och flaskor installerade. Ersätter medlemsföreningarnas sopnedkast och soprum.
- 2011: Ny belysning på parkeringen. Bastuns duschutrymme renoverats. Kvarterslokals yttertak målats.
- 2010: Ombyggnation av värmecentralen för bättre flöden och driftförhållanden för värmepumparna.
- 2008: Båda elpannorna bytta.

Samfällighetens planerade större underhållsåtgärder under den kommande treårsperioden:

- 2018 planeras byte av de återstående två gamla värmepumparna i värmeanläggningen. Bedömd kostnad 500.000 kronor.

FLERÅRSÖVERSIKT		2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, årsavgifter	kronor	2.500.724	2.500.724	2.273.385	2.273.385	2.273.386
Årets resultat	kronor	-363.763	-159.714	-646.096	-3.130.748	-130.074
Soliditet	%	83	83	83	84	92
Eget kapital	kronor	36.120.057	36.483.820	36.643.535	37.289.630	50.697.513
Medlemsinsatser/kvm bostadsyta	kronor	8.919	8.919	8.919	8.919	8.919
Kassalikviditet	%	789	425	281	124	478
Kassaflöde	kronor	-73.695	255.309	526.072	-132.247	30.813
Likvida medel	kronor	1.511.239	1.584.934	1.329.625	803.553	935.800
Skulder till kreditinstitut	kronor	7.000.000	7.000.000	7.000.000	6.000.000	4.000.000
Lån/ kvm boyta	kronor	1.448	1.448	1.448	1.241	827
Belåningsgrad (skuld/taxvärde byggnad)	%	15	16	16	14	11
Fond yttre underhåll	kronor	3.507.432	3.375.432	3.243.432	3.111.432	3.003.432
Fond yttre underhåll/kvm byggnadsyta	kronor	527	507	487	467	451
Årsavgifter/kvm boyta	kronor	517	517	470	470	470
Driftskostnad/kvm boyta	kronor	301	201	229	202	256
Underhållskostnad/kvm boyta	kronor	114	171	142	688	81
Driftskostnad* inkl. samf/kvm boyta	kronor	188	181	166	191	200
Underhållskostnad* inkl. samf/kvm boyta	kronor	227	191	205	699	137
Tomträttsavgäld/kvm boyta	kronor	69	69	69	69	69
Avskrivningar/kvm byggnadsyta	kronor	85	85	85	85	31
Genomsnittlig skuldränta	%	1,04	1,02	1,87	2,32	3,31
Vägt genomsnittligt försäljningspris/kvm	kronor	55.220	51.742	44.852	40.462	39.228
Taxeringsvärde byggnad	kronor	46.000.000	44.000.000	44.000.000	44.000.000	36.000.000

Årets resultat, Soliditet, Eget kapital och Avskrivningar/kvm före 2013 är före ändring av redovisningsprinciper. Alla samfällighetskostnader bokförs som driftskostnader i Tackjämnet. För att se de totala underhållskostnaderna har Tackjämets andel av underhållskostnader i samfälligheten ovan flyttas från raden *Driftskostnad* inkl. samf* till raden *Underhållskostnad* inkl. samf*.

2017 och framåt

Föreningens budget för 2017 jämte plan för 2018-2020 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 senaste tre åren samt för 2016 jämfört med budget och styrelsens prognos som gjordes inför budgetarbetet för 2017.

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

- Under 2017 avser styrelsen att byta kodlås och renovera lås i ytterdörrar, byta innertak i entréer samt förse medlemmarnas lägenheter med nya brandvarnare.
- Under 2018 planeras byte av tvättstugornas maskiner. Bedömd kostnad 400.000 kronor.

Från 2019 planerar styrelsen därutöver för utrymme för ytterligare årliga underhållsåtgärder, ej specificerade, uppgående till 500.000 kronor/år. Bedömningen är dock, om inget oförutsett inträffar, att inga avgiftshöjningar eller upptagande av lån ska behövas under de närmaste fem åren.

Lagstadgade kontroller: Energideklaration av föreningens hus gjordes 2008. Nästa energideklaration ska göras 2018. Obligatorisk VentilationsKontroll (OVK), påbörjades 2015 och avslutades i början av 2016 och nästa OVK ska göras 2019. 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.

Utöver de lagstadgade kontrollerna utförs spolning av avloppsstammar vart femte år, senast 2013. Brandsläckare och rökgasluckor kontrolleras årligen.

RESULTATDISPOSITION	kronor
Styrelsen föreslår till föreningsstämman att tidigare balanserade underskott jämte årets resultat	-10.148.151
	-363.763
	-10.511.914
avsättes enligt stadgarna, till Fond för yttre underhåll, 0,3% av fastighetens taxeringsvärde på byggnader	138.000
balanseras i ny räkning	-10.649.914
	-10.511.914

EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

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

RESULTATRÄKNING	Not	2016-01-01 – 2016-12-31	2015-01-01 – 2015-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning		2.500.724	2.500.724
Övriga rörelseintäkter	2	252.531	243.780
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2.753.254	2.744.504
RÖRELSEKOSTNADER			
Övriga externa kostnader	3	-2.418.783	-2.206.270
Personalkostnader	4	-54.531	-55.397
Avskrivningar	5	-571.022	-571.022
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3.044.336	-2.832.689
RÖRELSERESULTAT		-291.082	-88.185
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		243	125
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72.925	-71.654
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-72.682	-71.529
ÅRETS RESULTAT		-363.763	-159.714

BALANSRÄKNING	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	41.303.911	41.874.933
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	6	3.500	3.500
Summa anläggningstillgångar		41.307.411	41.878.433
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		23.622	30.343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	540.970	484.345
Summa kortfristiga fordringar		564.592	514.688
Kassa och bank	8	1.511.239	1.584.934
Summa omsättningstillgångar		2.075.831	2.099.622
SUMMA TILLGÅNGAR		43.383.242	43.978.055
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43.124.539	43.124.539
Fond för yttre underhåll		3.507.432	3.375.432
Summa bundet eget kapital		46.631.971	46.499.971
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10.148.151	-9.856.437
Årets resultat		-363.763	-159.714
Summa fritt eget kapital		-10.511.914	-10.016.151
Summa eget kapital		36.120.057	36.483.820
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7.000.000	7.000.000
Summa långfristiga skulder		7.000.000	7.000.000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	11	19.554	129.439
Övriga skulder		8.957	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	234.674	364.796
Summa kortfristiga skulder		263.185	494.235
Summa skulder		7.263.185	7.494.235
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43.383.242	43.978.055
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckning		33.938.000	33.938.000
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

Not 1, Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Samtliga belopp i kronor. Avrundningar kan förekomma.

Värderingsprinciper mm

Avskrivning på fastighet görs linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde och nyttjandeperiod på 100 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens byggnader sker, enligt stadgarna, genom avsättning till fond för yttre underhåll med lägst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde på byggnad.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga och beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

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

NOTER	2016	2015
Not 2, Övriga rörelseintäkter		
Hyra parkeringsplatser	208.700	201.600
Hyra extra lägenhetsförråd	15.600	15.600
Avgifter för andrahandsuthyrning (2015 8 månader)	10.730	8.880
Pantsättningsavgifter	10.400	11.200
Överlåtelseavgifter	6.500	6.500
Betalningspåminnelser (2016 8 månader)	540	-
Öresutjämning	61	-
Summa övriga rörelseintäkter	252.531	243.780

NOTER	2016	2015
Not 3, Övriga externa kostnader		
Drift		
Samfällighet*	-1.276.472	-762.813
Arvode förvaltning	-64.400	-63.400
Försäkring (inklusive kollektivt bostadsrättstillägg)	-52.238	-50.148
Förbrukningsinventarier	-15.645	-
Revision	-12.500	-12.500
Prenumeration/facklitteratur	-9.835	-7.193
Entrémattor	-6.712	-6.492
Administration	-6.688	-8.019
Medlemsavgifter	-6.030	-6.030
Bankkostnader	-1.406	-1.526
Övriga driftskostnader	-5.651	-6.309
Kabel-TV (2015 halvt år)	-	-45.928
Summa drift	-1.457.577	-970.358
*Samfällighetskostnader 2016 består av ventilationsprojekt 30%, el 33%, vatten 7%, bredband 6%, kabelTV 4%, sophämtning 3% och övrigt 8%.		
Underhåll och reparation		
Målning entréer och våningsplan	-309.198	-
Golvpolering entréer och våningsplan	-91.488	-
Hissar	-43.436	-48.995
Brandskydd	-22.680	-19.229
Medlemmars lägenheter	-21.095	-
Tvättstugor	-18.975	-18.773
Portar/kodlås	-17.841	-6.039
Ventilation	-7.378	-96.160
Trädgård och städdagar	-5.770	-11.372
El	-5.631	-17.415
Belysning	-4.305	-6.261
VA	-1.000	-6.894
Yttertak	-	-851.750
Tilläggsisolering vindsbjälklag	-	-88.325
Väggstolar trapp	-	-8.157
Vattenskador (upplösning reserv från 2013)	-	354.293
Summa underhåll och reparation	-548.797	-825.077
Tomträttsavgäld	-332.500	-332.500
Kommunal fastighetsavgift	-79.909	-78.335
Summa övriga externa kostnader	-2.418.783	-2.206.270
Not 4, Personalkostnader		
Arvode styrelse	-39.856	-39.975
Arvode revisor intern	-2.500	-2.500
Arvode valberedning	-2.000	-2.000
Arbetsgivaravgifter	-10.175	-10.922
Summa personalkostnader	-54.531	-55.397

	2016-12-31	2015-12-31
Not 5, Byggnader		
Anskaffningsvärde	57.102.186	57.102.186
Ackumulerade avskrivningar	-15.227.253	-14.656.231
Årets avskrivning	-571.022	-571.022
Summa bokfört värde	41.303.911	41.874.933
Taxeringsvärde		
Byggnader	46.000.000	44.000.000
Mark (tomträtt)	31.000.000	29.000.000
Totalt	77.000.000	73.000.000

NOTER	2016-12-31	2015-12-31
Not 6, Andra långfristiga fordringar		
Andel Bostadsrätterna	3.500	3.500
Summa andra långfristiga fordringar	3.500	3.500
Not 7, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Samfällighetsförening förskottsbetalt	355.000	355.000
Tomträttsavgäld	83.125	83.125
Samfällighetsförening slutreglering	61.528	-
Fastighetsförsäkring	17.653	16.933
Ekonomisk förvaltning	12.938	12.500
Tidningsprenumeration	7.007	7.038
Hisservice	3.719	3.719
Medlemsavgifter	-	6.030
Summa upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	540.970	484.345

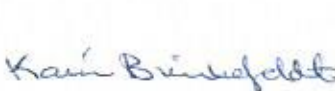
	2016	2015
Not 8, Kassa och bank		
Förändring av kassa och bank		
Kassa och bank vid årets början	1.584.934	1.329.625
Pengar in		
Rörelseintäkter	2.753.254	2.744.504
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	243	125
Minskning av kortfristiga fordringar	-	8.490
Summa pengar in	2.753.497	2.753.119
Pengar ut		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	-2.473.314	-2.261.667
Räntekostnader och liknande resultatposter	-72.925	-71.654
Ökning av kortfristiga fordringar	-49.904	-
Minskning av kortfristiga skulder	-231.050	-164.489
Summa pengar ut	-2.827.193	-2.497.810
Kassa och bank vid årets slut	1.511.239	1.584.934
Årets förändring av kassa och bank	-73.695	255.309

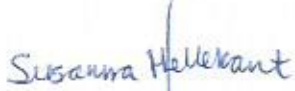
Not 9, Eget kapital	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2014-12-31	43.124.539	3.243.432	-9.078.340	-646.096	36.643.535
Resultatdisposition			-646.096	646.096	-
Avsättning till fond för yttre underhåll		132.000	-132.000		-
Årets resultat				-159.714	-159.714
Eget kapital 2015-12-31	43.124.539	3.375.432	-9.856.437	-159.714	36.483.820
Resultatdisposition			-159.714	159.714	-
Avsättning till fond för yttre underhåll		132.000	-132.000		-
Årets resultat				-363.763	-363.763
Eget kapital 2016-12-31	43.124.539	3.507.432	-10.148.151	-363.763	36.120.057


	2016-12-31	2015-12-31
Not 10, Övriga skulder till kreditinstitut		
Stadshypotek, vägd rörlig ränta per 2016-12-31, 0,84%	7.000.000	7.000.000
Summa fastighetslån	7.000.000	7.000.000


NOTER	2016-12-31	2015-12-31
Not 11, Leverantörsskulder		
Alviks Måleri	15.363	-
GR Avloppsrensning	2.075	-
Tackjärnsvägens Samfällighetsförening	1.000	-
Ricoh	916	1.927
ABJ Boförvaltning	200	-
Krylbo Isolering	-	88.325
Raukas Ventilation	-	24.332
Bostadsrätterna	-	6.030
Sörmlands Tak	-	5.625
Hissgruppen	-	3.200
Summa leverantörsskulder	19.554	129.439
Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förskottsbetalda avgifter	201.122	203.118
Revisionsarvode	15.000	15.000
Arbetsgivaravgifter	6.957	-
Räntekostnader	5.640	8.138
Valberedning och internrevision	5.587	5.383
Bankkostnader	368	344
Samfällighetsförening slutreglering	-	132.813
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	234.674	364.796

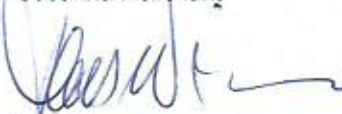
Bromma den 7 februari 2017

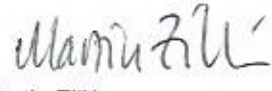

Karin Brinkefeldt



Susanna Hellekant

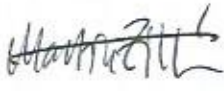

Mattias Henningsson


Göran Svensson



Lars Wivemar

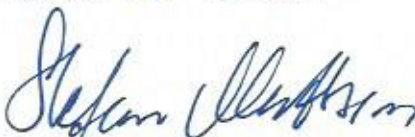

Martin Zillén


Carlos Olsén


Martin Zillén

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats den 15 mars 2017


Göran Larsson
Föreningens revisor


Stefan Mattsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tackjärnet för räkenskapsåret 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en



grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Brf Tackjärnet för räkenskapsåret 2106 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är

försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.
- Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15 mars 2017



Göran Larsson
Föreningens revisor



Stefan Mattsson
Auktoriserad revisor

Budget 2017 - 2020
TSEK

RESULTATRÄKNING	Utfall 2013	Utfall 2014	Utfall 2015	Budget 2016	Prognos 2016	Utfall 2016	Budget 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Anm.
RORELSEINTAKTER	2 273	2 273	2 501	2 500	2 501	2 501	2 501	2 501	2 501	2 501	
Nettoomsättning, årsavgifter	-	-	-	200	200	209	203	203	203	203	
Övriga rörelseintäkter	14	16	16	16	16	16	16	16	16	16	
Hyra parkeringsplatser	6	9	11	8	8	10	3	3	3	3	
Hyra extra lägenhetsförråd	6	8	6	8	5	5	5	5	5	5	
Pensaliseringavgifter	6	8	6	8	5	5	5	5	5	5	
Övriga rörelseintäkter	-	-	9	9	11	11	6	1	1	1	
Summa övriga rörelseintäkter	26	33	244	240	249	252	233	228	227	227	
SUMMA RORELSEINTAKTER	2 299	2 306	2 745	2 740	2 750	2 753	2 734	2 729	2 728	2 728	
RORELSEKOSTNADER											
Övriga externa kostnader											
Driftkostnader	-731	-864	-763	-887	-1 326	-1 276	-885	-1 131	-1 000	-1 000	
Samsällighet	-62	-62	-63	-65	-65	-64	-68	-68	-68	-68	
Arvode förvästning	-39	-48	-50	-51	-52	-52	-53	-54	-55	-55	
Förskåning	-87	-91	-86	-88	-91	-90	-91	-91	-91	-91	
Kabel-TV	-16	-12	-13	-13	-13	-13	-13	-14	-14	-14	
Revision	-7	-9	-8	-9	-8	-7	-9	-9	-9	-9	
Administration	-10	-11	-7	-7	-10	-10	-8	-8	-8	-8	
Prumerationer/facklitteratur	-6	-6	-6	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	
Entrémattor	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	
Medlemsavgifter	-3	-2	-2	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	
Bankkostnader	-8	-8	-8	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	
Övriga driftkostnader	-976	-1 110	-970	-1 062	-1 500	-1 457	-1 066	-1 315	-1 188	-1 189	
Summa driftkostnader											
Underhåll och reparation											
Byggnad	-80	-88	-88	-80	-10	-7	-	-	-	-	
Ventilation	-78	-31	-49	-50	-60	-43	-50	-50	-50	-50	
Tilläggsisolering vindspåsklag	-12	-19	-19	-11	-30	-23	-40	-21	-12	-12	
Brandskydd	-18	-22	-19	-20	-30	-19	-20	-420	-20	-20	
Tvättstugor	-16	-16	-18	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	
El	-15	-7	-11	-25	-15	-8	-15	-15	-15	-15	
Tredgård och släddgar	-60	-4	-7	-10	-2	-1	-10	-70	-10	-10	
VA	-6	-6	-6	-6	-4	-4	-3	-2	-1	-1	
Poddar/Koldås	-463	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Fagning fasader	-2 863	-	-	-	-11	-21	-	-	-	-	
Vattnskador	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Övrigt	-39	-39	-40	-40	-40	-40	-41	-42	-42	-43	
Summa underhåll och reparation	3 214	3 214	3 214	3 214	3 214	3 214	3 214	3 214	3 214	3 214	
Tomträttsavgald	-332	-332	-332	-332	-332	-333	-332	-406	-413	-420	
Kommunal fastighetsavgift	-78	-78	-79	-80	-81	-80	-83	-84	-85	-86	
Summa övriga externa kostnader	-4 687	-2 204	-2 206	-2 280	-2 589	-2 419	-2 180	-2 555	-2 406	-2 337	
Personalkostnader											
Arvode styrelse	-39	-39	-40	-40	-40	-40	-41	-42	-42	-43	
Arvode revision intern	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	
Arvode värbredning	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	
Arbetsvaravgifter	-12	-13	-11	-13	-11	-10	-11	-11	-11	-11	
Summa personalkostnader	-56	-57	-56	-56	-56	-56	-57	-58	-58	-59	
Avskrivningar	-571	-571	-571	-571	-571	-571	-571	-571	-571	-571	
SUMMA RORELSEKOSTNADER	-5 224	-2 832	-2 833	-2 909	-3 216	-3 044	-2 807	-3 184	-3 035	-2 967	
RORELSERESULTAT	-2 925	-526	-332	-168	-466	-291	-174	-455	-307	-239	
FINANSIELLA POSTER											
Övr. räntemått och liknande	10	6	0	-	-	-	-	-	-	-	
Räntekostnader och liknande	-104	-126	-72	-74	-74	-73	-82	-48	-60	-120	
SUMMA FINANSIELLA POSTER	-94	-120	-72	-74	-74	-73	-82	-48	-69	-118	
ARETS RESULTAT	-3 019	-646	-404	-242	-540	-364	-136	-503	-366	-357	
KASSAFLÖDE											
Arets resultat	-3 019	-646	-404	-242	-540	-364	-136	-503	-366	-357	
Avskrivningar	571	571	571	571	571	571	571	571	571	571	
Lån/amortering	2 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	
Förändring kortf. fordringskuld+övrigt	428	399	399	428	399	399	428	399	399	399	
Kassaflöde	-20	528	255	329	31	-74	-655	68	205	214	
LIKVIDA MEDEL	936	915	1 442	1 291	1 697	1 580	1 728	1 173	1 241	1 446	
Arets förändring	-20	528	255	329	31	-74	-655	68	205	214	
Utgående balans	916	1 442	1 697	1 610	1 728	1 511	1 173	1 241	1 446	1 660	

2