

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tackjärnet, Stockholm, avger härmed årsredovisning för verksamheten under 2024.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen **registrerades** 1982. Den ekonomiska planen fastställdes 1988. Bostadshuset förvärvades 1989 då de var inflyttningsklara. Vårdeåret, 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. Föreningen kan säga upp tomträtten per 2048-01-01. Aktuell avgäldsperiod gäller till 2027-12-31.

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
<b>Totalt</b>	<b>64</b>

Föreningen är medlem i **Tackjärnsvägens Samfällighetsförening**.

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 tre (tre) bostadsrätter överlåts. Genomsnittligt vägt försäljningspris uppgick till 58.691 kronor per kvm (58.851). Lägsta och högsta pris uppgick till 56.944 kronor och 60.773 kronor per kvm.

Vid årets utgång fanns en (en) **andrahandsuthyrning**.

För fastigheten finns en **underhållsplan** som uppdateras årligen. Reservering till fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 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:

- 2024: Takarbeten inklusive byte av takstegar för bättre taksäkerhet. Nödtelefoner i hissar bytta. Seriekopplade brandvarnare i gemensamma utrymmen bytta.
- 2023: Obligatorisk Ventilationkontroll (OVK). Hjärtstartare i båda husens entreér. Rökgasluckor har uppgraderats till elektrisk öppning. Konvertering av belysning till LED i tvättstugor, fläktrum och runt pergolan. Närvarostyrd LED-belysning i hissarna har bekostats av samfälligheten.
- 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.
- 2018: Byte hissmaskin i hus 13.
- 2017: Byte kodlåsdosor och låskistor/elslutbleck i ytterportar. Nya innertak i entréer. Nya brandvarnare till medlemmarnas lägenheter.
- 2016: Ventilationsaggagaten (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.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets resultat uppgick till 41.602 kronor (-94.836).

**Nettoomsättningen** fördelas enligt not 2.

**Årsavgifterna** uppgår till 626 kronor per kvm lägenhetsyta. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande utgifter för drift, underhåll, tomträttsavgäld, fastighetsavgift, personalkostnader, avskrivningar och lånekostnader. **Hyra för parkeringsplatser** avser föreningsmedlemmars bilplatshyror på samfällighetens gemensamma parkering som delas med de andra bostadsrättsföreningarna på Tackjärnsvägen. Föreningens **hyresavtal med N4M** om uppsättning av mobiltelefonantennerna på taket till hus 13 för Tele2 och Telenors mobilnät är på 10 år med start 2023-08-01. Hyresintäkten är 55.000 kronor per år och följer konsumentprisindex. Litet teknikutrymme ska byggas av N4M i husets fläktrum. N4M har vid årets slut inte monterat antenner eller fysiskt tillträtt utrymmet i husets fläktrum.

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

De flesta **driftskostnader** har endast ändrats marginellt jämfört med föregående år.

**Underhåll och reparationskostnader** uppgick till 261.481 kronor (259.007). Trasiga takstegar har bytts för 63.350 kronor. Hissarnas nödtelefoner bytta för 43.750 kronor och brandvarnare i allmänna utrymmen bytts för 39.322 kronor.

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

**Fastighetsavgiften** uppgick under 2024 till 1.630 kronor per bostadslägenhet eller totalt 104.320 kronor.

Styrelsens strategi har fortsatt varit att **räntan på fastighetslånen** ska vara rörlig eftersom det historiskt lönat sig över tid. Räntan på lånen baseras på 3 månaders Stibor med ett fast påslag på 0,49%. Den effektiva rörliga räntan har under året varit i genomsnitt 4,4% (4,4%). Den vägda räntesatsen på lånen vid årets utgång uppgick till 3,2% (4,7%).

Föreningens **likvida medel** vid årsskiftet 2.257.246 kronor (1.994.648) motsvarande 75% av årsavgiften (66%). Ränta på föreningens bankbehållning har uppgått till 62.092 kronor (13.377) och räntesatsen vid årets utgång uppgick till 2,25%. Årets **förändring av kassan** uppgick till +262.598 kronor.

Utgående behållning i föreningens **underhållsfond** 4.782.432 kronor (4.581.432) utgör 791 kronor per kvm byggnadsyta. Avsättning enligt stadgarna beslutad av föreningsstämman uppgick till 201.000 (0,3% av byggnadernas taxeringsvärde).

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

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

**Taxeringsvärdet** på föreningens fastighet under året har varit 128.000.000 kronor varav byggnad 67.000.000 kronor och mark 61.000.000 kronor. Nytt taxeringsvärde fastställs under 2025 för treårsperioden från 2025.

## MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets slut 102 (101) **medlemmar**. Under året har 5 medlemmar tillkommit och 4 medlemmar lämnat föreningen.

Ordinarie **föreningsstämma** 2024 hölls den 16 april. På stämman var 25 bostadsrätter representerade genom 29 medlemmar. 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 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 2024 års stämma:

Roll	Namn	Hus	Lägenhetsnummer	Vald till	Ledamot sedan
Ordförande och kassör	Carlos Olsén	11	55	2025	Ordf. från 1995
Vice ordförande	Martin Zillén	13	24	2026	2014
Sekreterare	Leif Forsberg	11	49	2026	2020
Ledamot	Mattias Henningsson	13	15	2025	2007
Ledamot	Marzieh Chalant	13	28	2026	2022
Ledamot	Lars Wivemar	11	40	2025	1999

Under verksamhetsåret har 5 protokollförda **styrelsesammanträden** hållits. Ledamöterna har i genomsnitt varit närvarande på 4,8 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 policies 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, 85.950 kronor, varav till ordföranden 42.975 kronor och till övriga styrelseledamöter sammantaget med 42.975 kronor för tiden till och med nästa ordinarie föreningsstämman. 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 och till **valberedningen** ett sammanlagt arvode på 2.000 kronor. Under året utbetald del av styrelsens, revisors och valberedningens arvode uppgick till 89.151 kronor.

Kostnaden för styrelsens årliga **arbetsmiddag**, inklusive taxi, uppgick till 4.314 kronor.

Av den ordinarie föreningsstämman 2024 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	-	-	Utses vid behov av BOREV	-	-

Av den ordinarie föreningsstämman 2024 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.. ABJ Boförvaltning AB har biträtt med den **ekonomiska förvaltningen**. **Hissarna** sköts av Motum (fd Hissgruppen), **ventilationen** av WIAB, **tvättstugorna** av Söderkyl, **VA/stamspolningar** av GR Avloppsrensning, **brandsläckare, brandvarnare 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** av Folksam genom Bostadsrätterna. 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. 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.bostadsraterna.se> och innehåller aktuell information i nyhetsbrev, om styrelse, stämma, årsredovisning, stadgar mm. Förutom information om Tackjärnet finns även information om **Tackjärnsvägens Samfällighetsförening** med årsredovisning, nyhetsbrev mm. **Hemsidan** administreras av en medlem.

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

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

**Tackjärnsvägens 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 52 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 samt möjlighet till streaming), kvarterslokal inklusive bastu, avfallsanläggning för fastighetsnära insamling med markbehållare och sophus, grovtvättstuga, lekplats och lusthus.

Medlemmarna debiteras kostnader för anläggningarna efter andel bostadsarea:

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

FLERÅRSÖVERSIKT		2024	2023	2022	2021	2020
<b>Lagstadgade nyckeltal</b>						
Nettoomsättning, årsavgifter	kronor	3.025.877	3.025.877	2.688.278	2.500.724	2.500.724
Årets resultat	kronor	41.602	-94.836	-274.486	-1.159.156	-475.208
Soliditet	%	84	83	84	84	85
Årsavgift/kvm boyta	kronor	626	626	556	517	517
Skulder till kreditinstitut/kvm boyta	kronor	1.241	1.241	1.241	1.241	1.241
Räntekänslighet	%	2,0	2,0	2,2	2,4	2,4
Årsavgifter/rörelseintäkter	%	89	91	90	90	91
Sparande/kvm boyta	kronor	181	114	100	-85	188
Energikostnad/kvm boyta	kronor	0	0	0	0	0

**Nyckeltalsdefinitioner**

**Nettoomsättning:**

**Soliditet:**

**Räntekänslighet:**

**Sparande/kvm boyta:**

**Energikostnad/kvm boyta:**

årsavgifterna fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstakt. Hushållset ingår inte i årsavgiften.

eget kapital/balansomslutning

räntebärande skulder/årsavgifter (hur en procentens ränteförändring påverkar årsavgiften)

(årets resultat + årets avskrivningar + årets kostnader för planerat underhåll)/kvm boyta (föreningens utrymme för långsiktig underhåll)

(kostnad för el inklusive värme och vatten/kvm boyta); dessa kostnader hanteras i sin helhet av samfälligheten

Övriga nyckeltal		2024	2023	2022	2021	2020
Medlemsinsatser/kvm bostadsyta	kronor	8.919	8.919	8.919	8.919	8.919
Kassa och bank	kronor	2.257.246	1.994.648	653.822	1.123.593	661.685
Kassa och bank/kvm boyta	kronor	467	413	135	232	137
Kassalikviditet	%	52	48	34	30	38
Kassakvot	%	75	66	24	45	26
Kassaflöde	kronor	262.598	1.340.826	-469.771	461.908	-887.763
Skulder till kreditinstitut	kronor	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000
Nettoskuld/kvm boyta	kronor	774	963	1.105	1.009	1.104
Belåningsgrad	%	9	9	9	12	12
Underhållskostnad/kvm boyta	kronor	54	47	39	36	168
Tomträttsavgäld/kvm boyta	kronor	69	69	69	69	69
Genomsnittlig skuldränta	%	4,40	4,38	1,49	0,79	0,91
Antal sålda bostadsrätter		3	3	5	3	2
Vägt genomsnittligt försäljningspris/kvm	kronor	58.691	58.851	70.670	59.730	49.649
Taxeringsvärde byggnad	kronor	67.000.000	67.000.000	67.000.000	51.000.000	51.000.000

**Nyckeltalsdefinitioner**

**Kassalikviditet:**

**Kassakvot:**

**Kassaflöde:**

**Nettoskuld/kvm boyta:**

**Belåningsgrad:**

**Genomsnittlig skuldränta:**

omsättningstillgångar/kortfristiga skulder visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga

kassa och bank/årsavgifter

förändring av kassa och bank

(skulder till kreditinstitut - kassa och bank)/kvm boyta

skulder till kreditinstitut/taxeringsvärde byggnad

bokförd räntekostnad för fastighetslån/genomsnittliga fastighetslån

**2025 och framåt**

Under 2025 planeras bättringsmålning av husens tak och hängrännsors insida. För övrigt övervägs inga större underhållsåtgärder och det finns utrymme för fler åtgärder inom budget 300.000 kronor. För åren närmast därefter har bedömts ett ej specificerat underhållsbehov på 300.000 kronor/år.

**Lagstadgade kontroller:**

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

**Obligatorisk VentilationsKontroll (OVK)** gjordes i januari 2023. Nästa OVK ska göras 2026.

**Hissbesiktning** görs årligen.

**Radonmätning** gjordes 2024. Föreningens mätvärden var låga och under gränsvärdena. Nästa radonmätning ska göras 2034.

**Ej lagstadgade kontroller:**

Årligen kontrolleras **brandsläckarna** på samtliga våningsplan och **rökgasluckorna** överst i trapphusen.

Brandsläckarna byts, beroende på typ, var 5:e eller vart 10:e år. Seriekopplade **brandvarnare** i gemensamma utrymmen kontrolleras regelbundet och byts vart 10:e år; samtliga har bytts i januari 2024. **Brandvarnare** till medlemmarnas lägenheter köps in av föreningen vart 10:e år; nästa gång 2027. MSB gjorde **tillsyn av skyddsrummet** 2023. **Motordrivna entréportar** besiktigas årligen. **Spolning av avloppsstammar** görs vart fjärde år, nästa gång 2026.

EGET KAPITAL	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>43.124.539</b>	<b>4.380.432</b>	<b>-13.529.432</b>	<b>-274.486</b>	<b>33.701.053</b>
Resultatdisposition			-274.486	274.486	
Avsättning till fond för yttre underhåll		201.000	-201.000		
Årets resultat				-94.836	-94.836
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>43.124.539</b>	<b>4.581.432</b>	<b>-14.004.918</b>	<b>-94.836</b>	<b>33.606.217</b>
Resultatdisposition			-94.836	94.836	
Avsättning till fond för yttre underhåll		201.000	-201.000		
Årets resultat				41.602	41.602
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>43.124.539</b>	<b>4.782.432</b>	<b>-14.300.754</b>	<b>41.602</b>	<b>33.647.819</b>

RESULTATDISPOSITION	kronor
Styrelsen föreslår till föreningsstämman att tidigare balanserade underskott jämfte årets resultat	-14.300.754 41.602 <b>-14.259.152</b>
avsättes enligt stadgarna, till Fond för yttre underhåll, 0,3% av fastighetens taxeringsvärde på byggnader balanseras i ny räkning	 201.000 -14.460.152 <b>-14.259.152</b>

#### EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

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

RESULTATRÄKNING	Not	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	3.370.817	3.314.494
Övriga rörelseintäkter		19.399	11.458
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>3.390.216</b>	<b>3.325.951</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Övriga externa kostnader	3	-2.445.742	-2.485.052
Personalkostnader	4	-130.179	-115.384
Avskrivningar	5	-571.022	-571.022
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3.146.943</b>	<b>-3.171.458</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>243.273</b>	<b>154.495</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62.456	13.377
Räntekostnader och liknande resultatposter		-264.127	-262.708
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-201.671</b>	<b>-249.331</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>41.602</b>	<b>-94.836</b>

4

2

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	5	36.735.735	37.306.757
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	6	3.500	3.500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>36.739.235</b>	<b>37.310.257</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1.146	1.575
Övriga fordringar		16.136	16.964
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	1.112.990	1.344.097
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1.130.272</b>	<b>1.362.636</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2.257.246</b>	<b>1.994.648</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3.387.518</b>	<b>3.357.284</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>40.126.753</b>	<b>40.667.541</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		43.124.539	43.124.539
Fond för yttre underhåll		4.782.432	4.581.432
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>47.906.971</b>	<b>47.705.971</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-14.300.754	-14.004.918
Årets resultat		41.602	-94.836
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-14.259.152</b>	<b>-14.099.754</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33.647.819</b>	<b>33.606.217</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	6.000.000	6.000.000
Leverantörsskulder	9	121.562	706.454
Övriga skulder		29.289	12.518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	328.083	342.352
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6.478.935</b>	<b>7.061.324</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>6.478.935</b>	<b>7.061.324</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40.126.753</b>	<b>40.667.541</b>

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	243.273	154.495
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	571.022	571.022
	<b>814.295</b>	<b>725.517</b>
Erhållen ränta	62.456	13.377
Erlagd ränta	-264.127	-262.708
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>612.624</b>	<b>476.186</b>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning/ökning av rörelsefordringar	232.364	152.363
Ökning/minskning av rörelseskulder	-582.389	712.277
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>262.598</b>	<b>1.340.826</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>262.598</b>	<b>1.340.826</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1.994.648</b>	<b>653.822</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2.257.246</b>	<b>1.994.648</b>

#### NOTER

##### Not 1, Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2). 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.

	2024	2023
<b>Not 2, Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3.025.877	3.025.877
Hyra parkeringsplatser	269.540	245.300
Hyra för plats för mobiltelefonantenn	55.000	22.917
Hyra extra lägenhetsförråd	20.400	20.400
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3.370.817</b>	<b>3.314.494</b>

I årsavgiften ingår bl.a. värme, varm- och kallvatten, kabel-TV, bredband och sophämtning.

	2024	2023
<b>Not 3, Övriga externa kostnader</b>		
<b>Drift</b>		
Samfällighet*	-1.482.443	-1.489.485
Arvode förvaltning	-68.752	-81.524
Försäkring (inklusive kollektivt bostadsrättstillägg)	-66.566	-66.332
Revision	-25.950	-29.500
Portar/lås	-18.119	-16.918
Radonmätning	-16.992	-
Hissar	-14.941	-14.723
Brandskydd	-14.420	-10.783
Entrémattor	-9.892	-9.321
Administration	-7.261	-4.228
Medlemsavgift	-6.560	-6.560
Städning tvättstugor	-5.000	-7.061
Bankkostnader	-3.746	-3.740
Förbrukningsmateriel	-1.805	-
Övriga driftskostnader	-4.994	-6.132
OVK-besiktning	-	-47.250
Konsultarvode	-	-19.063
Prenumeration	-	-6.930
<b>Summa drift</b>	<b>-1.747.441</b>	<b>-1.819.550</b>
*Samfällighetskostnader 2024 består av el 37%, förbättringar i värmeanläggningen 19%, vatten 17%, kabel-TV 7%, sophämtning 5%, bredband 4% och övrigt 11%		
*Samfällighetskostnader 2023 består av förbättringar i värmeanläggningen 39%, el 24%, vatten 8%, installation elbilsaddning 7%, kabel-TV 5%, bredband 3%, sophämtning 2% och övrigt 12%		
<b>Underhåll och reparation</b>		
Takarbeten inklusive byte av takstegar	-124.903	-
Nödtelefoner i hissar	-43.750	-
Brandvarnare i trapphus	-39.322	-
Hissar	-25.033	-34.876
Tvättstugor	-17.431	-14.570
Trädgård och städdagar	-11.042	-10.923
Reparation avloppsrör	-	-39.946
Hjärtstartare	-	-38.975
Rökgasluckor	-	-33.673
Medlemslägenheter (skador som föreningen ansvarar för)	-	-23.401
Konvertering LED	-	-23.114
Avloppsrensning	-	-7.103
Ventilation	-	-4.725
<b>Summa underhåll och reparation</b>	<b>-261.481</b>	<b>-231.306</b>
<b>Tomträttsavgäld</b>	<b>-332.500</b>	<b>-332.500</b>
<b>Fastighetsavgift</b>	<b>-104.320</b>	<b>-101.696</b>
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2.445.742</b>	<b>-2.485.052</b>
<b>Not 4, Personalkostnader</b>		
Arvode styrelse	-84.150	-77.172
Arvode städning	-20.000	-20.000
Arvode revisor intern	-3.000	-3.000
Arvode valberedning	-2.000	-2.000
Arbetsgivaravgifter	-21.029	-13.212
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-130.179</b>	<b>-115.384</b>

*F*

*Z*

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Not 5, Byggnader</b>		
Anskaffningsvärde	57.102.186	57.102.186
Ackumulerade avskrivningar	-19.795.429	-19.224.407
Årets avskrivning	-571.022	-571.022
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>36.735.735</b>	<b>37.306.757</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	67.000.000	67.000.000
Mark (tomträtt)	61.000.000	61.000.000
<b>Totalt</b>	<b>128.000.000</b>	<b>128.000.000</b>
<b>Not 6, Andra långfristiga fordringar</b>		
Andel Bostadsrätterna	3.500	3.500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>3.500</b>	<b>3.500</b>
<b>Not 7, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Samfällighetsförening förskott Q1	683.000	688.750
Samfällighetsförening slutreglering	294.307	521.765
Tomträttsavgäld	83.125	83.125
Fastighetsförsäkring	22.408	21.750
Ekonomisk förvaltning	18.125	17.188
Medlemsavgift	6.560	6.560
Service automatiska portar	5.465	4.959
<b>Summa upplupna intäkter och förutbetalda kostnader</b>	<b>1.112.990</b>	<b>1.344.097</b>
<b>Not 8, Övriga skulder till kreditinstitut</b>		
Stadshypotek, vägd rörlig ränta per 2024-12-31, 3,2%	6.000.000	6.000.000
<b>Summa fastighetslån</b>	<b>6.000.000</b>	<b>6.000.000</b>
<b>Not 9, Leverantörsskulder</b>		
Tomträttsavgäld	83.125	-
Stadshypotek	17.761	-
Motum	11.270	-
Bostadsrätterna	6.560	6.560
Söderkyl	1.585	6.701
CWS	761	1.434
ABJ Boförvaltning	500	-
Tackjärnsvägens Samfällighetsförening	-	691.759
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>121.562</b>	<b>706.454</b>
<b>Not 10, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förskottsbetalda årsavgifter	250.449	249.691
Förskott hyra plats mobilantenner	32.083	32.083
Revisionsarvode	25.000	25.000
Arbetsgivaravgifter	12.033	722
Internrevision och valberedning	5.000	5.000
Räntekostnader	2.737	29.107
Bankkostnader	781	749
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>328.083</b>	<b>342.352</b>

*Z*

*Z*

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Not 11, Ställda säkerheter och eventualförpliktelser</b>		
Fastighetsinteckning	33.938.000	33.938.000
<b>Eventualförpliktelser</b>	Inga	Inga

**Not 12, Händelser efter räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsåret.

Bromma den 14 mars 2025



Marzieh Chalant



Leif Forsberg



Mattias Henningsson



Lars Wivemar



Martin Zillén



Carlos Olsén  
Ordförande

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats den 24 mars 2025



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 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

### 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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 Tackjärmet för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 24 mars 2025



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor

Bromma den



Göran Larsson  
Förtroendevald revisor