

Styrelsen för Tackjärnsvägens Samfällighetsförening, Stockholms kommun, avger härmed årsredovisning för verksamheten under 2025.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Föreningen bildades 1999 och ursprungliga stadgar gäller fortfarande. Verksamheten omfattar förvaltningen av följande anläggningar vid Tackjärnsvägen och i fastigheterna med adress Tackjärnsvägen i Bromma:

Anläggning	Nr på Tackjärnsvägen
Värmeanläggning genom berg- och sjövärmes med värmepumpar och elpannor	16
Ventilationsaggregat i samtliga hus	11, 12, 13, 14, 16 & 18
Elcentral med huvudmätare och försörjning av fastighetsel till medlemsfastigheterna	16
Huvudvattenmätare och försörjning av vatten till medlemsfastigheterna	12
Bredbandsanläggning med anslutning i alla lägenheter	13
Kabel-TV-anläggning med anslutning i alla lägenheter	16
Avfallsanläggning med sophus och markbehållare för källsortering	13 & 16
Administration av parkeringsanläggning för medlemsföreningarnas räkning. Parkeringen består av 136 platser varav 52 elladdplatser och 4 betalplatser för gäster	6, 8, 10, 11 & 12
Kvarterslokal med pentry	16
Bastu	16
Grovtvättstuga	16
Lekplats	12
Lusthus	14
Sjövärmesledningar i Ulvsundasjön, nedgrävda sjövärmes- och bergvärmesledningar, bergvärmesbrunnar, vatten- och spillvattenledningar, dagvattenledningar, värmekulvertar, varm- och sekundär kallvattenledning, elkablar, bredbandskabel samt TV-kabel	Huvudsakligen i Tackjärnsvägen

Anläggningarna och byggnaderna på Tackjärnsvägen uppfördes 1989 förutom bergvärmeanläggningen som etablerades 2021. Engångsarrende för all framtid för anläggningar på och i kommunens mark, betalades till Stockholms kommun 1999.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Drift

Driftskostnaderna (not 3) uppgick till 2.657.376 kronor under året (2.635.630).

Kostnadsökningen, vid jämförelse av båda åren, uppgår till 0,8%.

Elförbrukningen har fortsatt att minska, 3% lägre än 2024, efter föreningens fleråriga satsningar på effektiviseringen av värmecentralen. **Elpriset**, inklusive nätavgifter och skatter, blev 200 öre/kWh att jämföra med 198 öre/kWh året före. Föreningen har köpt el till spotpris enligt Nordpool +1,50 öre/kWh.

Vattenförbrukningen var under 2025 5% högre än 2024 och priset per kubikmeter, 31 kr, har ökat med 10% sedan 2024.

Sophämningskostnaden har ökat, främst för att hämtning av **tidningar** tidigare inte kostat något. Volymen **grovsopor** har ökat med 33%. Bidraget för **FastighetsNära Insamling** av förpackningar uppgick till 63.050 kronor och har reducerat sophämningskostnaderna med 35%.

Föreningens gruppabonnemangsavtal avseende **kabel-TV** med Telenor inkluderar alla hushåll och avser Telenors digitala grundutbud. **Bredbandsavtalet** med operatören Ownit är också ett gruppabonnemang med överföringshastighet till/från varje hushåll på 1.000/1.000 Mbit/s. Båda dessa avtal gäller t-o-m 2027. Fastighetsfunktioner för värme och ventilation styrs/bevakas via bredbandet.

Lusthuset har renoverats och målats om för 12.000 kronor. **Aggregatet i bastun** har bytts för 10.284 kronor.

Parkeringen har varit fullbelagd under året och det har hela tiden varit några på kölistan. Under 2025 var det betydligt mindre **snöröjning** än året före. Elbilsaddning är belagd med mervärdesskatt från 2025 varför intäkter och kostnader har reducerats med mervärdesskatten 20%.

Genomgång av **kalla radiatorer** i lägenheter hos medlemsföreningarna har utförts.

Kvarterslokalen har hyrts ut vid 53 tillfällen, förutom användning för styrelsemöten, stämmor och städdagar i föreningarna. Hyran för kvarterslokalen är 300 kronor per tillfälle.

Underhåll

Föreningen har en **underhållsplan** som styrelsen uppdaterar årligen. Årets **underhållskostnader** (not 3) har uppgått till 593.750 kronor (747.163). De ursprungliga **ventilerna och rören** i värmecentralen från sjökollektorn fram till värmepumparna har bytts på grund av kraftig korrosion och för att undvika risk för läckage. Under de första 13 åren efter att sjökollektorn installerades var köldmediet i kollektorn salt som innebar att rör och ventiler av metall korroderade; köldmediet ersattes 2001 med alkohol. Rören i sjön är av plast.

Väsentliga underhållsåtgärder under de senaste 10 åren:

- 2025: I värmecentralen har de ursprungliga rören och ventilerna från sjökollektorn bytts på grund av rostangrepp.
- 2024: I värmecentralen har den äldsta sjövärmepumpen ersatts. Efter avbrott i en elkabel som försörjer en av medlemsfastigheterna har den trasiga kabeln ersatts.
- 2023: I värmecentralen har installationen av slingtankar för effektivisering av varmvattenproduktionen slutförts, utrustning för avgasning av radiatorkretsen installerats, styrportal för värme och ventilation uppdaterats, trasig pump till varmvattnet bytts, reservpump till radiatorkretsen anskaffats och energimätare till värmepumparnas produktion installerats. På parkeringen har 25 ytterligare elladdplatser installerats. Konvertering till närvarostyrd LED-belysning i medlemsföreningarnas hissar. Därutöver har konvertering till LED gjorts i resterande äldre belysning i några entréer och på parkeringen (kvarvarande äldre belysning finns nu endast i armaturer i förråd som lyser få timmar).
- 2022: I värmecentralen byte av en sjövärmepump, byte av expansionskärl, lagning av varmvattenkulvert och ny rumskylare. På parkeringen har 7 ytterligare elladdplatser installerats.
- 2021: Värmecentralen har utökats med två bergvärmepumpar kopplade till 2 km borrade hål och en havererad sjövärmepump har ersatts. På parkeringen har 10 ytterligare elladdplatser installerats.
- 2020: På parkeringen har elförsörjning för elbilsladdning etablerats och 10 laddplatser för elbilar monterats. På parkeringen har därutöver platsmarkeringar målats och träd tagits bort. Kvarterslokalen har målats om. Grovtvättstugan har fått ett nytt torkskåp. Markundersökningar och förstärkning av ljudisolering i värmecentralen har gjorts inför installation av bergvärme. Medlemsföreningarna har samordnat bytt maskiner i tvättstugorna; värmepumpsteknik i torkutrustning ger väsentlig energibesparing.
- 2019: Kvarterslokalens hall och toalett har målats om och fått klinkersgolv. Belysning i våningsplan, entréer och trapphus i alla hus konverterade till LED med närvarostyrning. Detsamma har gjorts med föreningens parkbelysning.
- 2018: Ny värmepump ersatt de två äldsta. Brandspjäll i ventilationen i samtliga hus renoverade. Konvertering till LED-belysning på parkeringen.
- 2017: Ventilationsaggregat och värmeväxlare i samtliga hus genomgångna.
- 2016: Fläktar, styrsystem m.m. i ventilationen i alla hus bytta.

2026 och framåt

Föreningens budget för 2026, jämte plan för 2027, bifogas till denna årsredovisning men är inte en del av årsredovisningen. I sammanställningen framgår även utfallet för intäkter och kostnader under de föregående tre åren. För 2025 framgår även budget och styrelsens prognos som gjordes inför budgetarbetet för 2026.

Planerade åtgärder under 2026:

Fortsatta smärre åtgärder för att effektivisera värmecentralen. På parkeringen har beslutats om byte av ljuskällor, renovering av p-platsskyltar, målning av p-platsmarkeringar och spolning av dagvattenbrunnar. Byte av rostiga luckor på underjordsbehållare för matavfall och målning av sophuset har också beslutats.

Verksamhet enligt miljöbalken

Föreningen bedriver anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Anmälningsplikten avser **köldmedia i värmepumpar**. Serviceavtal för övervakning och drift av värmeanläggningen inkluderar årlig kontroll och rapportering till Miljöförvaltningen.

Energideklaration för medlemsföreningarna upprättades 2022. Medlemsföreningarnas byggnader har energiklass D.

Föreningen verkar för en långsiktigt hållbar **miljöpolicy** genom bl.a. kvantitativa mål för energiförbrukning, källsortering och inom medlemsföreningarna användande av miljövänliga alternativ vid städning mm. Föreningen arbetar kontinuerligt med att sänka energianvändningen och driver ett strukturerat arbete med åtgärder gällande uppvärmning, ventilation, belysning mm. Energiförbrukningen för uppvärmning och fastighetsel i medlemsfastigheterna uppgick till 37 kWh/kvm uppvärmd yta (38). Elförbrukning till elbilsladdning sker via separat anslutning. Gräsklippning sker med alkylatbensin.

TACKJÄRNSVÄGENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING
ÅRSREDOVISNING
VERKSAMHETSÅRET 2025

Organisationsnr 717903-3746

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar i föreningen är ägarna till tomträtterna Rostugnen 3, Rostugnen 5 samt ägaren till fastigheten Rostugnen 4:

Tomträtt	Bostadsrättsförening	Adress	Bostadsyta kvm	Andelstal %	Antal bostadsrätter
Rostugnen 3	Bostadsrättsföreningen Rostugnen	Tackjärnsvägen 12 & 14	3.781	31,1	50
Rostugnen 4	Bostadsrättsföreningen Udden 1	Tackjärnsvägen 16 & 18	3.532	29,1	47
Rostugnen 5	Bostadsrättsföreningen Tackjärnet	Tackjärnsvägen 11 & 13	4.835	39,8	64
Totalt			12.148	100,0	161

Andelstalen i föreningen baseras på bostadsyta och reglerades i avtalet mellan de deltagande tomträtterna i samband med att föreningen bildades. I flera av husen har bostadsrätter byggts ihop till större lägenheter. Det fanns 158 lägenheter vid årets slut. Total uppvärmd yta, BTA, är 15.176 kvm (Rostugnen 4.725, Udden 4.407 och Tackjärnet 6.044).

Utdebitering till medlemsföreningarna sker efter budgeterade nettokostnader och andelstal. Avvikelser mot budget regleras vid årets slut. Samfällighetsföreningen ska således varken redovisa överskott eller underskott.

Ordinarie **föreningsstämma** 2025 hölls den 28 april. 2026 års föreningsstämma äger rum den 20 april.

Styrelsen och revisorer har sedan den ordinarie föreningsstämman 2025 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Roll	Namn	Vald till	Förening	Ledamot sedan
Ordinarie ledamot				
Ordförande	Leif Lenman	2026	Bostadsrättsföreningen Rostugnen	2018
Kassör och sekreterare	Carlos Olsén	2027	Bostadsrättsföreningen Tackjärnet	1999
Ledamot	Björn Dobson	2027	Bostadsrättsföreningen Udden 1	2025
Ledamot	Daniel Erixon	2026	Bostadsrättsföreningen Udden 1	2020
Ledamot	Tord Fredriksson	2027	Bostadsrättsföreningen Rostugnen	2020
Ledamot	Martin Zillén	2026	Bostadsrättsföreningen Tackjärnet	2018
Suppleant				
	Johan Blomgren	2026	Bostadsrättsföreningen Rostugnen	2024
	Björn Carlson	2026	Bostadsrättsföreningen Udden 1	2025
	Lars Wivemar	2026	Bostadsrättsföreningen Tackjärnet	2010
Ordinarie revisor				
	Peter Lindqvist	2026	Revisor, BOREV	2024
	Niclas Ström	2026	Bostadsrättsföreningen Tackjärnet	2024
Revisorssuppleant				
	BOREV har av stämman getts mandat att utse suppleant		Revisor, BOREV	

Mandattiden för ordinarie styrelseledamöter är två år och för suppleanter ett år. Styrelsens ordförande ska alternera mellan bostadsrättsföreningarna i tvåårsperioder. För tvåårsperioden som började 2025 utsågs styrelsens ordförande från Rostugnen och för tvåårsperioden som börjar 2027 ska ordföranden utses från Udden.

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

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

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

Arvode utgår enligt föreningsstämmans beslut med 500 kronor för ledamots närvaro vid styrelsemöte jämte ett årsarvode på 6.000 kronor att fördelas lika mellan ordförande, kassör och sekreterare samt ett fast årsarvode till föreningens egen ordinarie lekmanarevisor med 3.000 kronor. Under året har arvoden till styrelsen utgått med 22.500 kronor (23.000). Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.

TACKJÄRNSVÄGENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING
ÅRSREDOVISNING
VERKSAMHETSÅRET 2025

Organisationsnr 717903-3746

Styrelsen har biträtt med föreningens **förvaltning** av ABJ Boförvaltning AB avseende ekonomin.

Värmeanläggningen sköts av WIAB och **styrsystemet** till värmeanläggningen av OAKS.

Ventilationsaggregaten i alla hus underhålls av WIAB. Operatör av **kabel-TV:n** är Telenor och operatör av **bredbandet** är Ownit. **Sophämtning** av hushållssopor och bioavfall görs av Stockholm Vatten och Avfall genom underentreprenör (PreZero). Hämtning av förpackningar, grovsopor, glas, elavfall, ljuskällor och batterier görs av PreZero och hämtning av tidningar av Remondis. Operatör av **elbilsanläggningen** är InCharge/Vattenfall (från 2026 Voltiva). **Plogning** av parkeringen och påfyllning av sandlådor har gjorts av Habitek men efter bolagets konkurs i november 2025 har avtal tecknats med Västerorts Snöröjning. **Grovtvättstugan** servas av Söderkyl.

Föreningens **försäkring** hos försäkringsbolaget Folksam innefattar brand, vattenskada, inbrott, glas, maskin, värmekulvert, styrelseansvar och rättsskydd. Därutöver ingår föreningens specifika tillägg för värmeanläggning, elbilsanläggning, kvarterslokal, avfallsanläggning och lusthus.

Ordinarie **nyhetsbrev** om samfälligheten har distribuerats via e-post eller delats ut i brevinkast och satts upp på anslagstavlorna vid fem tillfällen under året. Därutöver har specifik information meddelats vid flera tillfällen. Distribution av nyhetsbrev sker elektroniskt.

NYCKELTAL			
	2025	2024	2023
EI			
Elförbrukning, kWh	562.388	577.608	640.022
Energiförbrukning kWh/kvm BTA	37	38	42
Elkostnad brutto, kronor	1.124.713	1.140.998	998.834
Elkostnad brutto, kronor/kWh	2,00	1,98	1,56
Elkostnad, kronor/kvm bostadsyta	93	94	82
Elprisstöd för perioden 2021-10-01-2022-09-30	-	-	413.468

Elförbrukningen inkluderar, förutom uppvärmning av radiatorkrets och tappvarmvatten även fastighetsel i medlemsföreningarna samt utomhusbelysning inklusive parkeringen. **Elförsörjningen** sker genom E.ON. **Elkostnad per kWh** 2025, 200 öre/kWh, fördelas på elpris 33%, elnätpris 25% (varav effektagift 70%), energiskatt 22% och mervärdesskatt 20%. Nytt treårigt avtal tecknat med E.ON från 2026 avseende fossilfri el till rörligt pris, elpris per timme enligt Nordpool +3,0 öre/kWh.

Vatten	2025	2024	2023
Vattenförbrukning, kbm	19.420	18.580	16.940
Vattenkostnad, kronor	596.429	516.737	312.048
Vattenpris totalt, kronor/kbm	30,71	27,81	18,42
Vattenpris rörlig del, kronor/kbm	17,39	13,91	8,90
Vattenförbrukning/lägenhet, liter/dygn	337	321	294
Vattenkostnad, kronor/kvm bostadsyta	49	43	26

Vattenförbrukningen baseras på måtaravläsning vid årsskiftet. Vattenkostnaden 2025 fördelas på rörlig del 57% och fast del 43%.

Sopor	2025	2024	2023
Mängder			
Hushållsavfall, ton	21	22	22
Bioavfall, ton	12	10	8
Grovsopor, kbm	106	80	76
Hämtkostnad			
Hushållsavfall, kronor	57.969	58.936	34.634
Bioavfall, kronor	-	-	-
Grovsopor, kronor	49.315	36.407	26.400
Förpackningar (papper, kartong, plast och metall), kronor	35.295	31.306	23.324
Tidningar, kronor	16.322	-	-
Glas, kronor	8.808	8.328	4.763
Elavfall, kronor	6.449	8.748	10.256
Sopkärl/rullburar wellpapp, kronor	3.801	7.985	-
Summa hämtkostnad, kronor	177.959	151.710	99.377
Bidrag för FastighetsNära Insamling, FNI	-63.050	-56.090	-
Hämtkostnad netto, kronor	114.909	95.620	99.377

Hushållsavfall hämtas till rörlig kostnad baserat på vikt. **Bioavfall** hämtas utan kostnad. **Grovsopor** hämtas till rörlig kostnad baserat på volym. Hämtning av **förpackningar** sker till fast pris. Hämtning av **glas** sker till fast pris/hämttillfälle från mars 2023; ingen kostnad tidigare.

Elavfallshämtning (elektronik, småbatterier och ljuskällor) sker till fast pris/hämttillfälle. **Tidningar** hämtas till fast pris/hämtningstillfälle från 2025; ingen avgift tidigare. Hämtning görs en gång per vecka förutom tidningar och glas, var fjärde vecka, och elavfall var åttonde vecka. Från 2024 erhålls bidrag för fastighetsnära insamling av förpackningar, FNI.

TACKJÄRNSVÄGENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING
ÅRSREDOVISNING
VERKSAMHETSÅRET 2025

Organisationsnr 717903-3746

Parkering	2025	2024	2023
Debiterade hyror, kronor	601.240	594.880	576.900
Hyror vid maximal beläggning, kronor	601.240	594.880	576.900
Beläggning, %	100	100	100

Variationen vid maximal beläggning beror på att antalet hushåll som har två platser, där andra platsen är dyrare, varierar mellan åren. Därutöver utgår tillägg på hyran för elbilsplatser med 200 kronor/månad. Under 2025 har alla p-platser varit uthyrda hela året. Per 31 december 2025 var kön till p-platser på parkeringen 4 stycken och antalet elladdplatser som inte utnyttjades av elbilar 21 stycken. Samfällighetsföreningen administrerar parkeringsintäkterna för medlemsföreningarnas räkning varför de inte redovisas i samfällighetens resultaträkning (endast i ovanstående sammanställning). Medlemsföreningarna redovisar parkeringsintäkterna i sina resultaträkningar.

Elbilsladdning			
Akkumulerad investering netto	604.297	604.297	604.297
Antal laddplatser 31/12	52	52	52
Uthyrda laddplatser 31/12	31	26	24
Avgifter för elbilsplats 200 kr/mån, kronor	70.800	62.200	53.400
Elintäkt av elbilsladdning, kronor*	76.005	93.204	72.917
Genomsnittlig elintäkt/kWh inklusive moms, kronor*	3.50	3.00	2.75
Elkostnad för elbilsladdning, kronor*	-81.317	-84.314	-54.705
Elförbrukning elbilsladdning, kWh	44.021	40.594	30.397
Elkostnad/kWh, kronor (2025 exkl. moms)	1.85	2.08	1.80
Driftskostnad elplatser netto, kronor	-5.312	8.890	18.212

*Från 2025 utgår mervärdesskatt på elbilsladdning (elintäkt och elkostnad 2025 ovan är exklusive mervärdesskatt). Administrativ avgift elbilsplatser under 2025 togs ut med 0,99 kr kWh av InCharge som ett avdrag från elintäkten.

Elintäkt av elbilsladdning baseras på ett laddningspris per kWh som styrelsen fastställer. Under hela 2025 var laddningspriset per kWh 3,50 kronor. Målsättningen är att föreningens intäkt och kostnad för elen och administrativa avgiften över tid ska balansera. **Administrativ avgift** inkluderar styrelsens tillgång till laddportal och kundservice, debitering, inkassering och redovisning av elbilsladdningsintäkter. Från oktober 2024 har operatören, InCharge, övergått till rörlig administrativ avgift/kWh på 98,75 öre som dras av från föreningens elintäkt som därefter blir netto 2,01 kronor/kWh. **Elkostnaden** baseras på rörligt spotpris på el plus nätavgift och energiskatt. Nytt treårigt avtal avseende fosilfri el från 2026 med E.ON till rörligt pris, elpris per timme enligt Nordpool +3,0 öre/kWh.

FLERÅRSÖVERSIKT	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, kronor	3.255.717	3.362.875	4.115.912	4.108.555	5.936.725
Resultat efter finansiella poster	0	0	0	0	0
Soliditet (%)	0	0	0	0	0

Samfällighetens intäkter slutregleras årligen så resultatet blir noll. Samfällighetens verksamhet finansieras i sin helhet genom medlemsavgifterna och har således inget eget kapital.

RESULTATDISPOSITION

Samfällighetens intäkter slutregleras årligen så att resultatet blir noll. Något resultat finns sålunda inte att disponera.

EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

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

RESULTATRÄKNING	Not	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning			
Medlemsavgifter		3.095.533	3.116.433
Övriga rörelseintäkter	2	160.184	246.442
Summa nettoomsättning		3.255.717	3.362.875
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3.255.717	3.362.875
RÖRELSEKOSTNADER			
Övriga externa kostnader	3	-3.251.126	-3.382.793
Personalkostnader	4	-29.599	-30.668
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3.280.725	-3.413.461
RÖRELSERESULTAT		-25.008	-50.588
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25.008	50.588
SUMMA FINANSIELLA POSTER		25.008	50.588
ÅRETS RESULTAT		0	0

TACKJÄRNSVÄGENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING
ÅRSREDOVISNING
 VERKSAMHETSÅRET 2025

Organisationsnr 717903-3746

BALANSRÄKNING	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		109.409	94.890
Kundfordringar		1.522.000	501.790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	161.531	187.637
Summa kortfristiga fordringar		1.792.940	784.317
Kassa och bank			
Kassa och bank		715.842	2.360.954
Summa kassa och bank		715.842	2.360.954
Summa omsättningstillgångar		2.508.782	3.145.272
SUMMA TILLGÅNGAR		2.508.782	3.145.272
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Eget kapital			
Eget kapital		0	0
Summa eget kapital		0	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	6	549.824	607.304
Övriga skulder		6.750	6.900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	1.952.207	2.531.068
Summa kortfristiga skulder		2.508.782	3.145.272
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		2.508.782	3.145.272

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.

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Not 2, Övriga rörelseintäkter		
Elintäkter elbilsladdning (2025 exklusive mervärdesskatt)	76.005	93.204
Naturvårdsverket Klimatklivet, mervärdesskatt på bidrag laddplatser	-	71.304
FNI bidrag för sophämtning	63.050	56.090
Hyror kvarterslokal	15.900	19.500
Aviavgifter	2.180	4.360
Differens fördelning parkeringsavgifter till medlemsföreningar	-2.600	-2.869
Nyckelförsäljning kvarterslokal och grovtvättstuga	2.000	2.400
Arrende gästparkering	1.250	1.250
Påminnelseavgifter	2.400	1.200
Öresutjämning	-1	3
Summa övriga rörelseintäkter	160.184	246.442

TACKJÄRNSVÄGENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING
ÅRSREDOVISNING
VERKSAMHETSÅRET 2025

Organisationsnr 717903-3746

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Not 3, Övriga externa kostnader		
Drift		
Fastighetsel	-1.124.713	-1.140.998
Vatten	-596.429	-516.737
Kabel-TV	-201.828	-205.842
Sophämtning	-177.959	-151.710
Värme och ventilation	-128.921	-112.248
Bredband	-127.032	-129.686
El till elbilsladdning (2025 exklusive mervärdesskatt)	-81.317	-84.314
Ekonomisk förvaltning	-67.252	-60.564
Snöröjning parkering	-40.656	-89.176
Försäkring	-21.152	-20.338
Revision extern	-16.450	-18.050
Lusthus	-12.000	-
Bastu	-10.284	-
Radiatorer i lägenheter	-8.775	-59.371
Portar och lås	-7.680	-14.237
Städning kvarterslokal	-7.475	-6.500
Bankkostnader	-5.970	-5.022
Rengöring underjordsbehållare	-5.638	-5.388
Parkering	-3.142	-5.306
Grovtvättstuga	-2.674	-2.614
Administration	-2.588	-2.803
Lekplats	-2.250	-2.250
Övrigt	-5.195	-2.476
Summa driftskostnader	-2.657.376	-2.635.630
Underhåll och reparation		
Värmeanläggning	-593.750	-580.870
Ersättning trasig elkabel till medlemsfastighet	-	-166.293
Summa underhållskostnader	-593.750	-747.163
Summa övriga externa kostnader	-3.251.126	-3.382.793

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Not 4, Personalkostnader		
Arvode styrelse	-22.500	-23.000
Arvode revision intern	-3.000	-3.000
Arbetsgivaravgifter	-4.099	-4.668
Summa personalkostnader	-29.599	-30.668

TACKJÄRNSVÄGENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING
ÅRSREDOVISNING
VERKSAMHETSÅRET 2025

Organisationsnr 717903-3746

	2025-12-31	2024-12-31
Not 5, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
FNI (bidrag FastighetsNära Insamlig av förpackningar)	61.180	56.090
Kabel-TV, Q1	50.924	50.451
Bredband, Q1	32.052	31.758
Förvaltningsarvode, Q1	17.375	16.813
Försäkring	-	21.152
InCharge laddningsintäkter december	-	7.076
Jourersättning snöröjning parkering	-	4.297
Summa upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	161.531	187.637

	2025-12-31	2024-12-31
Not 6, Leverantörsskulder		
Ellevio, elnät och skatt	178.117	170.902
E.ON, el	125.466	132.018
SVOA, vatten och sophämtning	113.370	130.924
Telenor, kabel-TV	50.924	50.451
Ownit, bredband	35.212	31.758
PreZero, sophämtning	18.670	9.882
WIAB, service värmecentral	14.539	45.817
OAKS, styrning värmecentral	11.325	6.219
Remondis, tidningshämtning	1.126	-
Brf Tackjärnet	1.075	-
Folksam, försäkring	-	21.152
Habitek, snöröjning parkering	-	5.208
Corells Lås	-	2.973
Summa leverantörsskulder	549.824	607.304

TACKJÄRNSVÄGENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING
ÅRSREDOVISNING
VERKSAMHETSÅRET 2025

Organisationsnr 717903-3746

	2025-12-31	2024-12-31
Not 7, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Medlemsavgifter, förskottsbetalt Q1	1.522.000	1.717.000
Slutreglering medlemsavgifter	340.467	733.374
Hyror parkeringen, förskottsbetalt januari	49.950	49.402
Revision, extern	17.000	17.000
Sophämtning, förpackningar och grovsopor december	9.000	-
Västerort/Habitek, plogning december	5.208	5.208
Sociala avgifter	4.099	4.668
Revision, intern	3.000	3.000
Bankkostnader	1.483	1.415
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1.952.207	2.531.068

Not 8, Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser har inträffat.

Bromma den 2 februari 2026


Björn Dobson

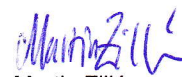

Leif Lerman


Daniel Erixon


Carlos Olsén



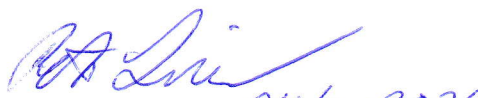
Tord Fredriksson


Martin Zillén

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats den 12 mars 2026



Niclas Ström
Föreningens revisor


24/2 - 2026

Peter Lindqvist
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Tackjärnets Samfällighetsförening, org.nr 717903-3746

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Tackjärnets Samfällighetsförening för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Tackjärnets Samfällighetsförening för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 24 februari 2026



Peter Lindqvist
Revisor

Revisionsrapport

Till föreningsstämman i Tackjärnsvägens Samfällighetsförening

Org.nr 717903-3746

Jag har granskat årsredovisningen och styrelsens förvaltning i Tackjärnsvägens Samfällighetsförening för räkenskapsåret 2025. Jag har särskilt granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen, samt bedömt om styrelsens beslut överensstämmer med medlemsföreningarnas, och deras medlemmars, intressen.

Beträffande granskningen av bokföringen och årsredovisningens överensstämmelse med lagen om ekonomiska föreningar och årsredovisningslagen hänvisar jag till revisor Peter Lindqvist, BOREV Revision AB, och hans revisionsberättelse.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Bromma den 12 Mars 2026



Niclas Ström

Föreningens revisor

Tackjärnsvägens samfällighetsförening									
Budget 2026									
TSEK									
RESULTATRÄKNING	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 2024	Budget 2025	Prognos 2025	Utfall 2025	Budget 2026	Plan 2027	
RÖRELSEINTÄKTER		exkl. moms	inkl. moms	inkl. moms	exkl. moms				
Medlemsavgifter	4 030	3 587	3 116	3 433	3 272	3 095	3 045	2 914	
Övriga rörelseintäkter									
Elprisstöd/pakeringsintäkt		413					360	480	
Elintäkter elbilsaddning	58	84	105	120	120	76	150	150	Utfall 2025 mervärdesskatt 20% avdragen
Klimatklivet laddplatser			72						
FNI-bidrag			56	60	60	63	60	60	
Hyror kvarterslokal	17	16	20	20	16	16	20	20	cirka 54 uthyrningar å 300 kr P2025
Elprisstöd elbilar		10							
Nyckelförsäljning	1	3	3	2	1	2	1	2	Kvarterslokal/bastu & grovtvättstuga (400 kr/nyckel)
Arrende gästparkering	1	1	1	1	1	1	1	1	Q-park
Påminnelseavgifter	1	2	1	1	1	2	1	1	
Summa övriga rörelseintäkter	78	529	258	204	199	160	593	714	
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER	4 108	4 116	3 374	3 637	3 471	3 255	3 638	3 628	
RÖRELSEKOSTNADER									
Övriga externa kostnader									
Driftkostnader									
El	-1 844	-999	-1 141	-1 500	-1 200	-1 124	-1 400	-1 500	P2025 600 MWh*2,00; B2026 600 MWh*2,33
Vatten	-290	-312	-517	-600	-600	-596	-650	-700	
Kabel-TV	-222	-186	-206	-326	-202	-202	-210	-220	Telenor digitalt gruppabonnemang 2025-01-01 - 2027-12-31 (indexreglerat)
Bredband	-200	-119	-129		-127	-127	-131	-140	Owinit gruppabonnemang 2025-01-01 - 2027-12-31 (indexreglerat)
Sophämtning	-106	-99	-152	-200	-190	-178	-180	-200	P2025: Hush. 60', grov 44', papper 14', plast/met. 18', el 12', glas 12', tidningar 10', 860-literskärl 4'
Parkering	-56	-77	-95	-130	-100	-44	-100	-140	P2025 Habitek jour/snöröjnings/sandupptagning/fyllning sandlådor 100'
Radiatorer i lgh		-22	-59	-20	-10	-9	-10		P2025 9"
Värmeanläggning	-59	-14	-112	-100	-80	-129	-100	-100	P2025 WIAB service 17', diverse 15', reserv 50'
Ventilation	-67	-55		-60	-60		-70	-70	P2025 filter 38', WIAB service 7'+ diverse 15'
Förvaltning	-60	-53	-61	-67	-67	-67	-70	-72	ABJ
El elbilsaddning	-71	-55	-84	-100	-75	-81	-100	-120	El till elbilsaddning + administrativ avgift ska bli = elintäkt från bilägarna
Försäkring	-25	-17	-20	-22	-21	-21	-22	-24	Folksam (egendom, ansvar, rättsskydd, sjö- och bergvärme, värmekulvert, elbilsanläggning)
Revision extern	-9	-15	-18	-20	-18	-16	-20	-22	Revisor Peter Lindqvist
Kvarterslokal	-	-8	-7	-12	-10	-18	-10	-14	P2025 Stådnings 7 U2025 bastuaggregat 10'
Brandskydd	-6			-10			-10		Koll brandposter 2026
Rengöring markbehåll	-5	-4	-5	-6	-6	-6	-36	-6	Miljöhuset, tvätt/service markbehållare matavfall & hushållsavfall i maj + 2026 byte luckor matavfall
Grovtvättstuga	-4	-4	-3	-4	-4	-3	-4	-4	Serviceavtal tvättmaskin Söderkyl 2' + en utryckning
Bankkostnader	-5	-5	-5	-5	-5	-6	-6	-6	
Adm. elbilsaddning fast	-9	-11	-12	-16					
Adm. elbilsaddning rörlig				-10	-40		-50	-30	P2025 öre/kWh 99 öre inkl. moms (förhandlas ned 2026!)
Administration	-4	-2	-3	-2	-3	-3	-3	-3	Printer/kopiator/scanner, papper/toner, porto/kuvert, backupp Microsoft mm
Avloppsrensning	-4								
Lekplats/lusthus	-2	-2	-2	-3	-3	-14	-3	-3	Besiktning lekplats + 2025 renovering lusthus
Trädgård		-18							U2023 hamling 7 träd runt vändplanen
Energideklaration	-16								U2022 Energideklaration för hela Tackjärnsvägen (tre föreningar) offert PL 13' + moms (efter nya VP)
Förbrukning/övrigt	-1		-17		-5	-13	-5	-5	
Summa driftkostnader	-3 065	-2 077	-2 648	-3 213	-2 826	-2 657	-3 190	-3 379	
Underhållskostnader									Åtgärder baseras på underhållsplan behandlad av styrelsen 2024-08-26
Bergvärme									
Värmeanläggning	-903	-1 587	-581	-300	-613	-594	-300	-200	P2025 ombyggnad sjökollektorns ventiler och rör 563', VP1 rep + håltätning betongvägg 50', B2026 300' ospecat
El			-166	-					U2024 A07 ny kabel för fastighetel mellan 16 och 18 140 TSEK + WIAB felsökning 3 TSEK + ospecat 7
Parkering	-88	-318		-40	-10		-50		B2026 p-platsskyltar, målning p-platsmarkeringar, spolning dagvattenbrunnar
Ventilation	-23	-50		-50					Diverse
Sopanläggning		-20		-10			-65	-10	B2026 byte luckor matbehållare 40', koll luckor flaskor 10', målning fasad sophus 15'
Kvarterslokal		-25		-10			-10	-10	Diverse
Lusthus					-12				Yttre renovering 2025
Bastu					-8				Nytt aggregat 2025
Grovtvättstuga									
Ytterbelysning									
Innerbelysning		-23							
Lekplats									
Övrigt									
Summa underhållskostnader	-1 014	-2 023	-747	-410	-643	-594	-425	-220	
Summa övriga externa kostnader	-4 079	-4 100	-3 395	-3 623	-3 469	-3 251	-3 615	-3 599	
Personalkostnader									
Arvode styrelse	-22	-23	-23	-24	-23	-23	-24	-24	B2026 500/-sammanträde x 6 x 6 + ordförande, sekreterare o kassör 6.000/-
Arvode revision intern	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-9	3.000 kr
Arbetsgivaravgifter	-4	-5	-4	-7	-6	-4	-6	-6	3*10,2% och 3*31,4% (4 >65 år); 2025 & 2026 3+3
Summa personalkostnader	-29	-30	-30	-34	-32	-30	-33	-39	
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER	-4 108	-4 130	-3 425	-3 657	-3 501	-3 281	-3 648	-3 638	
RÖRELSERESULTAT	0	-14	-51	-20	-30	-26	-10	-10	
FINANSIELLA POSTER									
Övr. räntointäkter och liknande		14	51	20	30	25	10	10	B2026 1,0 MSEK*1,0%
SUMMA FINANSIELLA POSTER	0	14	51	20	30	25	10	10	
ÅRETS RESULTAT	0	0	0	0	0	0	0	0	SKA VARA NOLL
Medlemsavgifter fördelas									Periodisering avgifter
Rostugnen 3	1 253	1 116	969	1 068	1 018	963	947	906	Budget 2026
Rostugnen 4	1 173	1 044	907	999	952	901	886	848	Debiteras kvartalsvis med
Rostugnen 5	1 604	1 428	1 240	1 366	1 302	1 232	1 212	1 160	Debiteras kvartalsvis med
	4 030	3 587	3 116	3 433	3 272	3 095	3 045	2 914	Debiteras kvartalsvis med
									1 523 508 508 508 3 045 3 045
Kassaflöde									
Årets resultat	0	0	0	0	0	0	0	0	
Förändring fordringar/skuld	773	-2 770	1 407	0		-1 645		0	
Summa kassaflöde	773	-2 770	1 407	0	0	-1 645	0	0	
Likvida medel									
Ingående balans	2 951	3 724	954	954	2 361	2 361	2 361	2 361	
Årets kassaflöde	773	-2 770	1 407	0	0	-1 645	0	0	
Utgående balans	3 724	954	2 361	954	2 361	716	2 361	2 361	