

ÅRSREDOVISNING

Brf Tappkranen

Org nr 769608-0220

2021-01-01 – 2021-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tappkranen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31, föreningens tjugonde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Tappkranen registrerades hos Bolagsverket 2002-02-05.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg Stad.

Ekonomisk plan upprättades 2002-03-14 och registrerades 2002-05-23.

Aktuella stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-06-27.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrättsföreningen Tappkranen förvärvade fastigheterna Kranen 16 och Kranen 17 den 4 juni 2002.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förra årets avloppsläcka reglerades av NCC och föreningens försäkringsbolag efter en lång process. Utöver löpande underhåll så har föreningen lagat/målat/putsat socklarna till båda fastigheterna.

Säkerhetsanordning + takräcke har monterats på taket på fastigheterna. Renovering av hyreslägenhet inför försäljning desutom behövdes ny säkerhetsdörr beställas. Föreningen har då inte längre någon hyresgäst förutom lokalen. Två städdagar har genomförts, ett gräsklippningsschema gjordes efter stämman och det har fungerat i år också.

Bygglov för ytterligare fyra balkonger söktes och beviljades. Cykelsanering genomfördes tillsammans med Cykelåtervinning AB och totalt forslades 15 cyklar bort. Kodlås installerades på Ursviksvägen 10A/B mot innergården. Spolning av rören i lägenheterna på nedre botten samt källare genomfördes under våren av Recover.

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2021-05-23.

Under året har följande personer medverkat i styrelsen:

| | |
|--------------------|------------|
| Margareta Seidel | ordförande |
| Elisabeth Ejrefalk | ledamot |
| Krister Ilmander | ledamot |
| Yosef Lahlou | ledamot |
| Hampus Halfvarson | ledamot |

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda möten inklusive årsmöte och konstituerande möte. Styrelsearvoden avseende år 2021 om 69 808 kr (föregående år 70 950 kr) exklusive sociala avgifter har utbetalats.

Revisorer

Föreningens revisor har varit

Mikael Jennel auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Natalia Heini och Carina Höglund.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Kranen 16 och Kranen 17 med adresser Vegagatan 32 och Ursviksvägen 10 A och B, Sundbyberg.

Byggnaderna, som ursprungligen är uppförda 1938 respektive 1925 och totalrenoverade 1976/77, innehåller 29 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 2 058 m² och med följande fördelning:

| Bostad | 1 R o k | 2 R o k | 3 R o k | Summa |
|---------|---------|---------|---------|-------|
| Antal | 2 | 11 | 16 | 29 |
| S:a yta | 73 | 582 | 1 403 | 2 058 |

Dessutom innehåller byggnaderna 2 st lokaler om totalt ca 92 m², varav 1 st var uthyrd vid utgången av räkenskapsåret.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Gjensidige Forsikring ASA.

Taxeringsvärdena 2021 uppgår till 44 089 000 kr (föregående år 44 089 000 kr) fördelat enligt nedan:

| (tkr) | Bostäder | Lokaler | Summor |
|---------|----------|---------|--------|
| Byggnad | 21 400 | 289 | 21 689 |
| Mark | 22 400 | 0 | 22 400 |
| Summor | 43 800 | 289 | 44 089 |

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Under året kostnadsförda löpande reparationer uppgår till ca 232 tkr (föregående år ca 81 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 546 tkr (0 tkr), se vidare Not 3.

Årets investeringar uppgår till ca 116 tkr avseende taksäkerhet.

Framtida planerat underhåll och investeringar

Styrelsen följer underhållsplanen där det är ekonomiskt möjligt. Särskild vikt läggs vid att se till att rören är i gott skick och därför spolas stammarna vart femte år eller då det bedöms nödvändigt. Och då framför allt på nedre botten. Alla tre tapphusen ska fräschas upp och målas. Föreningen planerar att byta alla ytterdörrar mot gården även porten Vegagatan 32 ska bytas ut mot trädörr samt att kakel och stenbeläggning i entren ska bytas. Tvättstugegolvet och torkrumsgolvet ska renoveras/målas.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av styrelsens fastighetsansvariga.

Trapphusstädning har ombesörjts av Stådhuset i Stockholm AB.

Per 2021-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 8 108 000 kr (8 108 000 kr).

Uttaga och ställda panter 12 000 000 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Föreningens hemsida är brftappkranen.se
Föreningens e-post är tappkranen@gmail.com

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Av totalt 29 st bostadslägenheter uppläts per bokslutsdagen 28 st med bostadsrätt samt var 1 st vakant. Vakant lägenhet kommer att säljas under våren 2022.

Under året har 5 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% samt pantsättningsavgift motsvarande 1,0% av ett basbelopp.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd uppläts i andra hand är nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren enligt stadgarna en årlig avgift om högst 10% av gällande basbelopp. Uppläts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar.

| Förändringar i medlemsantalet | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-------------|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början | 42 | 39 |
| Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 10 | 9 |
| Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret | - 9 | - 6 |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut | 43 | 42 |

| Flerårsöversikt | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 484 001 | 1 496 172 | 1 492 212 | 1 490 706 |
| Resultat efter finansiella poster | - 433 526 | 150 437 | 68 618 | 176 762 |
| Balansomslutning | 31 768 316 | 32 034 801 | 32 389 555 | 32 664 104 |
| Kassa och bank | 722 712 | 820 275 | 932 906 | 1 616 305 |
| Soliditet | 73% | 74% | 72% | 68% |
| Belåningsgrad | 18% | 18% | 20% | 25% |
| Fastighetslån kr/m ² BR-yta | 4 042 | 4 042 | 4 291 | 4 291 |
| Skuldkvot | 4,8 | 5,4 | 5,7 | 5,7 |
| Årsavgift kr/m ² /år, genomsnitt | 695 | 695 | 695 | 693 |
| Uppvärmning kr/m ² tot-yta | 148 | 128 | 139 | 139 |
| Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ² (tot) | 183 | 195 | 202 | 228 |

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser * | Upplåtelse- avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|------------------------|-------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets ingång | 22 474 151 | 1 517 472 | 140 657 | -695 315 | 150 437 | 23 587 402 |
| Resultatdisposition enligt föreningsstämman: | | | | | | |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | | 132 267 | -132 267 | | |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 150 437 | -150 437 | |
| Årets resultat | | | | | -433 526 | -433 526 |
| Belopp vid årets utgång | 22 474 151 | 1 517 472 | 272 924 | -677 145 | -433 526 | 23 153 876 |

* I beloppet ingår under år 2018 inbetalda kapitaltillskott om totalt 1 233 396 kr för uppförande av 10 st balkonger.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------|
| Balanserat resultat | - 677 145 |
| Årets resultat | - 433 526 |
| Summa | - 1 110 671 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--|-------------|
| Reservering fond för yttre underhåll (0,3% taxv) | 132 267 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | - 272 924 |
| Balanseras i ny räkning | - 970 014 |
| Summa | - 1 110 671 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2022.

Resultaträkning

| | Not | 2021 | 2020 |
|---|-----|------------------|------------------|
| <i>Rörelseintäkter</i> | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 1 484 001 | 1 496 172 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | <u>209 259</u> | <u>6 536</u> |
| <i>Summa rörelseintäkter</i> | | 1 693 260 | 1 502 708 |
| <i>Rörelsekostnader</i> | | | |
| Övriga externa kostnader | 3 | - 1 655 710 | - 856 550 |
| Personalkostnader | 4 | - 84 816 | - 84 604 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | <u>- 281 428</u> | <u>- 269 747</u> |
| <i>Summa rörelsekostnader</i> | | - 2 021 954 | - 1 210 901 |
| <i>Rörelseresultat</i> | | - 328 694 | 291 807 |
| <i>Finansiella poster</i> | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | <u>- 104 832</u> | <u>- 141 370</u> |
| <i>Summa finansiella poster</i> | | - 104 832 | - 141 370 |
| <i>Resultat efter finansiella poster</i> | | - 433 526 | 150 437 |
| <i>Årets resultat</i> | | - 433 526 | 150 437 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5, 13 | 30 874 528 | 31 026 999 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 6 | 72 862 | 85 006 |
| Pågående nyanläggningar | 7 | <u>14 641</u> | <u>0</u> |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | 30 962 031 | 31 112 005 |
| Summa anläggningstillgångar | | 30 962 031 | 31 112 005 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 0 | 2 937 |
| Övriga fordringar | | 44 603 | 65 924 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | <u>38 970</u> | <u>33 660</u> |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 83 573 | 102 521 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | 9 | <u>722 712</u> | <u>820 275</u> |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | 722 712 | 820 275 |
| Summa omsättningstillgångar | | 806 285 | 922 796 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 31 768 316 | 32 034 801 |

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 23 991 623 | 23 991 623 |
| Fond för yttre underhåll | | <u>272 924</u> | <u>140 657</u> |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | 24 264 547 | 24 132 280 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | - 677 145 | - 695 315 |
| Årets resultat | | <u>- 433 526</u> | <u>150 437</u> |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | - 1 110 671 | - 544 878 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 23 153 876 | 23 587 402 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10, 13 | <u>4 800 000</u> | <u>4 000 000</u> |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | | 4 800 000 | 4 000 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10, 13 | 3 308 000 | 4 108 000 |
| Leverantörsskulder | | 171 520 | 30 515 |
| Skatteskulder | 11 | 89 532 | 87 154 |
| Övriga skulder | | 35 950 | 34 943 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | <u>209 438</u> | <u>186 787</u> |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | 3 814 440 | 4 447 399 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 31 768 316 | 32 034 801 |

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m² (tot) visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering till fond för yttre underhåll göras med 132 267 kr motsvarande 0,3% av fastigheternas taxeringsvärden. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---|--------|
| Byggnad | 200 år |
| Fastighetsförbättringar 2002 (Badrum 338 tkr) | 200 år |
| Fastighetsförbättringar 2003 (Badrum, fasad, bredband, 910 tkr) | 200 år |
| Fastighetsförbättringar 2007 (Tak, balkonger, 788 tkr) | 25 år |
| Fastighetsförbättringar 2009/2010 (Tak, 1 115 tkr) | 25 år |
| Fastighetsförbättringar 2019 (Balkonger 10 st, 1 248 tkr) | 50 år |
| Fastighetsförbättringar 2019 (Säkerhetsdörrar 527 tkr) | 10 år |
| Fastighetsförbättringar 2021 (Taksäkerhet 116 tkr) | 10 år |

| Not 1 Nettoomsättning | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 394 988 | 1 394 988 |
| Hysesintäkter bostad | 44 793 | 57 984 |
| Hysesintäkter lokaler och förråd | 44 220 | 43 200 |
| Summa | 1 484 001 | 1 496 172 |

| Not 2 Övriga rörelseintäkter | 2021 | 2020 |
|--|----------------|--------------|
| Avgifter andrahandsuthyrningar | 7 527 | 0 |
| Erhållna försäkringsersättningar | 188 437 | 0 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 13 295 | 6 536 |
| Summa | 209 259 | 6 536 |

| Not 3 Övriga externa kostnader | 2021 | 2020 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
|---------------------------------------|-------------|-------------|

Driftskostnader

Fastighetskostnader

| | | |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Snöröjning | 60 283 | 11 281 |
| Gårdskostnader | 4 028 | 51 753 |
| Elavgifter | 108 328 | 87 094 |
| Fjärrvärme | 317 876 | 275 450 |
| Vatten | 82 191 | 71 669 |
| Städning, klottersanering | 30 541 | 30 523 |
| Renhållning hushållssopor | 44 659 | 38 010 |
| Renhållning grovsopor | 5 987 | 5 602 |
| Reparationer fastigheter | 232 864 | 81 081 |
| Övriga fastighetskostnader | 7 079 | 914 |
| Fastighetsavgift/-skatt | 45 201 | 44 331 |
| Fastighetsförsäkring | 42 070 | 39 814 |
| Kabel-TV o. bredband | <u>49 534</u> | <u>47 037</u> |
| <i>Summa fastighetskostnader</i> | 1 030 641 | 784 559 |

Förvaltningskostnader

| | | |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Förvaltningskostnader | 52 443 | 50 861 |
| Revision | 16 221 | 16 295 |
| Övriga förvaltningskostnader | 7 080 | 2 062 |
| Bankavgifter | <u>2 970</u> | <u>2 773</u> |
| <i>Summa förvaltningskostnader</i> | 78 714 | 71 991 |

| | | |
|------------------------------|-----------|---------|
| <i>Summa driftskostnader</i> | 1 109 355 | 856 550 |
|------------------------------|-----------|---------|

Underhållskostnader

| | | |
|----------------------------------|---------------|----------|
| Rörarbeten | 22 161 | 0 |
| Renovering sockel | 486 019 | 0 |
| Dörrar | <u>38 175</u> | <u>0</u> |
| <i>Summa underhållskostnader</i> | 546 355 | 0 |

| | | |
|--------------|------------------|----------------|
| Summa | 1 655 710 | 856 550 |
|--------------|------------------|----------------|

| Not 4 Personalkostnader | 2021 | 2020 |
|--|---------------|---------------|
| Löner och andra ersättningar för styrelse | 69 808 | 70 950 |
| övriga anställda | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Summa löner och andra ersättningar | 69 808 | 70 950 |
| Sociala kostnader (varav pensionskostnader) | 15 008 (0) | 13 654 (0) |
| Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 84 816 | 84 604 |

| Not 5 Byggnader och mark | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 34 039 746 | 34 039 746 |
| Inköp | <u>116 813</u> | <u>0</u> |
| Utgående anskaffningsvärden | 34 156 559 | 34 039 746 |
| Ingående avskrivningar | - 3 012 747 | - 2 755 144 |
| Årets avskrivningar | <u>- 269 284</u> | <u>- 257 603</u> |
| Utgående avskrivningar | - 3 282 031 | - 3 012 747 |
| Redovisat värde | 30 874 528 | 31 026 999 |

| | | |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastigheternas taxeringsvärde | | |
| Byggnad | 21 689 000 | 21 689 000 |
| Mark | <u>22 400 000</u> | <u>22 400 000</u> |
| Summa | 44 089 000 | 44 089 000 |

| Not 6 Inventarier, verktyg och installationer | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 121 438 | 121 438 |
| Inköp | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Utgående anskaffningsvärden | 121 438 | 121 438 |
| Ingående avskrivningar | - 36 432 | - 24 288 |
| Årets avskrivningar | <u>- 12 144</u> | <u>- 12 144</u> |
| Utgående avskrivningar | - 48 576 | - 36 432 |
| Redovisat värde | 72 862 | 85 006 |

| Not 7 Pågående nyanläggningar | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bygglov balkong | 14 641 | 0 |
| Summa | 14 641 | 0 |

My

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Kabel-TV per mars | 12 267 | 11 915 |
| Boka tvättid per dec | 3 735 | 0 |
| Bostadsrätterna medlemsavgift per dec | 4 950 | 4 900 |
| Gjensidige fastighetsförsäkring per maj | 18 018 | 16 845 |
| Summa | 38 970 | 33 660 |

Not 9 Kassa och bank

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Handelsbanken affärskonto | 722 712 | 820 275 |
| Summa | 722 712 | 820 275 |

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Ränta | Bundet per | Nästa års amortering | 2021-12-31 | 2020-12-31 | |
|---------------|-------|------------|-------------------------|------------------|------------------|-----------|
| Swedbank Hyp. | 1,72 | 2023-09-25 | 7 år | 0 | 4 000 000 | 4 000 000 |
| Swedbank Hyp. | 0,773 | | 90 d | 0 | 3 308 000 | 3 308 000 |
| Swedbank Hyp. | 0,85 | 2024-01-25 | 3 år | 0 | 800 000 | 800 000 |
| Summa | | | 0 | 8 108 000 | 8 108 000 | |

| | | |
|-----------------------|-----------|-----------|
| varav långfristig del | 4 800 000 | 4 000 000 |
| varav kortfristig del | 3 308 000 | 4 108 000 |

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

| | | |
|----------------------------------|-------|-------|
| Belåningsgrad lån/taxeringsvärde | 18% | 18% |
| Lån per kvm bostadsrättsyta (kr) | 4 042 | 4 042 |

Not 11 Skatteskulder

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2019 | 0 | 42 823 |
| Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2020 | 44 331 | 44 331 |
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2021 | 45 201 | 0 |
| Summa | 89 532 | 87 154 |

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupen kostnad fjärrvärme | 47 884 | 34 679 |
| Upplupen kostnad el | 16 596 | 10 173 |
| Upplupen kostnad cykelåtervinning | 3 000 | 0 |
| Upplupen bankavgift | 265 | 295 |
| Upplupen kostnad renhållning | 1 131 | 1 058 |
| Beräknad upplupen räntekostnad | 10 329 | 9 253 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 114 233 | 115 329 |
| Beräknad upplupen kostnad revision | 16 000 | 16 000 |
| Summa | 209 438 | 186 787 |

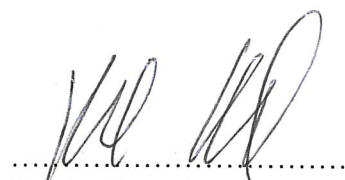
Not 13 Ställda säkerheter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut | | |
| Fastighetsinteckningar | 12 000 000 | 12 000 000 |
| Summa ställda säkerheter | 12 000 000 | 12 000 000 |

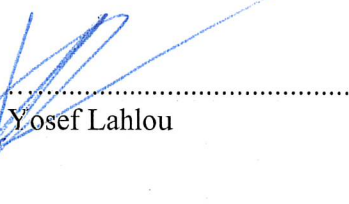
Sundbyberg den 7/3 2022.

Margareta Seidel
Ordförande

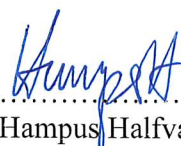
Elisabeth Ejrefalk



Krister Ilmander




Yosef Lahlou



Hampus Halfvarson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/3 2022.

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tappkranen
Org.nr 769608-0220

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tappkranen för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 de 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. De 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. Risker 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 Brf Tappkranen för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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.

Stockholm den 14 mars 2022



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor