

# **ÅRSREDOVISNING**

**Brf Tappkranen**

Org nr 769608-0220

**2019-01-01 – 2019-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tappkranen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31, föreningens artonde 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

Under 2019 installerades säkerhetsdörrar i fastigheterna. Dessutom byttes de gamla sopskåpen i trä ut mot betongskåp. En gammal gungställning revs då den ej längre höll måttet. Energideklaration gjordes även under året.

Städdagar hölls i maj och oktober

### Styrelse

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

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2019-05-14.

Under året har följande personer medverkat i styrelsen:

|                    |            |
|--------------------|------------|
| Margareta Stenberg | ordförande |
| Bo Pamlin          | ledamot    |
| Eva Frisinger      | ledamot    |
| Ola Hörnell        | ledamot    |
| Linus Rask         | ledamot    |

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda möten.

Styrelsearvoden avseende år 2019 om 69 750 kr (föregående år 45 499 kr) exklusive sociala avgifter har utbetalats.

### Revisorer

Föreningens revisor har varit

Mikael Jennel auktoriserad revior, Baker Tilly Stockholm KB

Till ordinarie revisor har reserverats 16 000 kr inklusive moms avseende revision år 2019.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Tomas Töve och Karin Thunborg.

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, varav en vakant under året.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Gjensidige Forsikring ASA.

Taxeringsvärdena 2019 uppgår till 44 089 000 kr (föregående år 35 007 000 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 38 tkr (ca 60 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 96 tkr (120 tkr). Se vidare not 3.

Årets investeringar uppgår till totalt ca 1 775 tkr avseende balkonger om ca 1 248 tkr samt säkerhetsdörrar om ca 527 tkr.

## 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. Uppsnyggning av "sandlådan" med ny plattsättning planeras till sommaren.

## Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av styrelsens fastighetsansvariga.

Trapphusstädning har ombesörjts av Städhuset i Stockholm AB.

Per 2019-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 8 608 000 kr (föregående år 8 608 000 kr).

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

Föreningens e-post är [tappkranen@gmail.com](mailto:tappkranen@gmail.com)

## Medlemsinformation

### Upplåtelser och överlåtelse

Av totalt 29 st bostadslägenheter upplåts per bokslutsdagen 28 st med bostadsrätt samt 1 st med hyresrätt.

Under året har 5 st lägenhetsöverlåtelse 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 upplåts 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. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar.

| <b>Förändringar i medlemsantalet</b>              | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|---------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början        | 38          | 38          |
| Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 3           | 2           |
| Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret     | - 2         | - 2         |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut          | 39          | 38          |

| <b>Flerårsöversikt</b>                                           | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                                  | 1 492 212   | 1 490 706   | 1 490 148   | 1 490 148   |
| Resultat efter finansiella poster                                | 68 618      | 176 762     | 325 098     | - 647 183   |
| Balansomslutning                                                 | 32 389 555  | 32 664 104  | 30 892 882  | 30 574 200  |
| Kassa och bank                                                   | 932 906     | 1 616 305   | 881 905     | 386 769     |
| Soliditet                                                        | 72%         | 68%         | 71%         | 71%         |
| Belåningsgrad                                                    | 20%         | 25%         | 25%         | 25%         |
| Fastighetslån kr/m <sup>2</sup> BR-yta                           | 4 291       | 4 291       | 4 291       | 4 291       |
| Skuldkvot                                                        | 5,7         | 5,7         | 5,7         | 5,8         |
| Årsavgift kr/m <sup>2</sup> /år, genomsnitt                      | 695         | 693         | 693         | 693         |
| Bostadshyra kr/m <sup>2</sup> /år per 31/12                      | 1 115       | 1 115       | 1 101       | 1 101       |
| Uppvärmning kr/m <sup>2</sup> tot-yta                            | 139         | 139         | 137         | 141         |
| Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m <sup>2</sup> (tot) | 202         | 228         | 249         | 220         |

## Förändringar i eget kapital

|                                                 | Medlems-<br>insatser * | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt     |
|-------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets ingång                         | 21 240 755             | 1 517 472               | 74 040                         | - 874 078              | 176 762           | 22 134 951 |
| Resultatdisposition enligt<br>föreningsstämman: |                        |                         |                                |                        |                   |            |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll    |                        |                         | 105 021                        | - 105 021              |                   |            |
| Ianspråktagande av fond<br>för yttre underhåll  |                        |                         | - 74 040                       | 74 040                 |                   |            |
| Balanseras i ny räkning                         |                        |                         |                                | 176 762                | - 176 762         |            |
| Kapitaltillskott balkonger                      | 1 233 396              |                         |                                |                        |                   | 1 233 396  |
| Årets resultat                                  |                        |                         |                                |                        | 68 618            | 68 618     |
| Belopp vid årets utgång                         | 22 474 151             | 1 517 472               | 105 021                        | - 728 297              | 68 618            | 23 436 965 |

\* 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 | - 728 297 |
| Årets resultat      | 68 618    |
| Summa               | - 659 679 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| Reservering fond för yttre underhåll        | 132 267   |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | - 96 631  |
| Balanseras i ny räkning                     | - 695 315 |
| Summa                                       | - 659 679 |

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 2020.



## Resultaträkning

|                                                   | Not | 2019             | 2018             |
|---------------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <i>Rörelseintäkter</i>                            |     |                  |                  |
| Nettoomsättning                                   | 1   | 1 492 212        | 1 490 706        |
| Övriga rörelseintäkter                            | 2   | <u>7 516</u>     | <u>12 740</u>    |
| <i>Summa rörelseintäkter</i>                      |     | 1 499 728        | 1 503 446        |
| <i>Rörelsekostnader</i>                           |     |                  |                  |
| Övriga externa kostnader                          | 3   | - 940 958        | - 945 189        |
| Personalkostnader                                 | 4   | - 81 450         | - 55 226         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | <u>- 269 747</u> | <u>- 192 069</u> |
| <i>Summa rörelsekostnader</i>                     |     | - 1 292 155      | - 1 192 484      |
| <i>Rörelseresultat</i>                            |     | 207 573          | 310 962          |
| <i>Finansiella poster</i>                         |     |                  |                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 0                | 0                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | <u>- 138 955</u> | <u>- 134 200</u> |
| <i>Summa finansieringsposter</i>                  |     | - 138 955        | - 134 200        |
| <i>Resultat efter finansiella poster</i>          |     | 68 618           | 176 762          |
| <i>Årets resultat</i>                             |     | <b>68 618</b>    | <b>176 762</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                                                     | Not | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| Anläggningstillgångar                                                          |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                                        |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                                                             | 5   | 31 284 602        | 29 766 480        |
| Inventarier, verktyg och installationer                                        | 6   | 97 150            | 109 294           |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 7   | 0                 | 1 107 297         |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>                                  |     | 31 381 752        | 30 983 071        |
| Summa anläggningstillgångar                                                    |     | 31 381 752        | 30 983 071        |
| Omsättningstillgångar                                                          |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                                                 |     |                   |                   |
| Kundfordringar                                                                 |     | 5 792             | 0                 |
| Övriga fordringar                                                              |     | 41 115            | 40 477            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 8   | 27 990            | 24 251            |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>                                           |     | 74 897            | 64 728            |
| <i>Kassa och bank</i>                                                          |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                                                 | 9   | 932 906           | 1 616 305         |
| <i>Summa kassa och bank</i>                                                    |     | 932 906           | 1 616 305         |
| Summa omsättningstillgångar                                                    |     | 1 007 803         | 1 681 033         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                        |     | <b>32 389 555</b> | <b>32 664 104</b> |

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 23 991 623        | 22 758 227        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | <u>105 021</u>    | <u>74 040</u>     |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |            | 24 096 644        | 22 832 267        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | - 728 297         | - 874 078         |
| Årets resultat                               |            | <u>68 618</u>     | <u>176 762</u>    |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |            | - 659 679         | - 697 316         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |            | <b>23 436 965</b> | <b>22 134 951</b> |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10         | <u>8 608 000</u>  | <u>8 608 000</u>  |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            |            | 8 608 000         | 8 608 000         |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 38 436            | 399 310           |
| Skatteskulder                                | 11         | 83 666            | 81 048            |
| Övriga skulder                               |            | 32 627            | 1 256 774         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12         | <u>189 861</u>    | <u>184 021</u>    |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            |            | 344 590           | 1 921 153         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>32 389 555</b> | <b>32 664 104</b> |



# 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 m<sup>2</sup> (tot)* visar vad verksamheten lämnat i överskott per m<sup>2</sup> 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, 1115 tkr)               | 25 år  |
| Fastighetsförbättringar 2019 (Balkonger 10 st, 1 248 tkr)       | 50 år  |
| Fastighetsförbättringar 2019 (Säkerhetsdörrar 527 tkr)          | 10 år  |



| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>              | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                               | 1 391 028        | 1 389 708        |
| Hyresintäkter bostad                      | 57 984           | 57 798           |
| Hyresintäkter lokaler och förråd          | 43 200           | 43 200           |
| <b>Summa</b>                              | <b>1 492 212</b> | <b>1 490 706</b> |
| <br><b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>   | <br><b>2019</b>  | <br><b>2018</b>  |
| Tillfällig hyresintäkt källarrum          | 0                | 2 400            |
| Avgifter andrahandsuthyrningar            | 4 262            | 7 204            |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter    | 3 254            | 3 136            |
| <b>Summa</b>                              | <b>7 516</b>     | <b>12 740</b>    |
| <br><b>Not 3 Övriga externa kostnader</b> | <br><b>2019</b>  | <br><b>2018</b>  |
| <i>Driftskostnader</i>                    |                  |                  |
| <i><u>Fastighetskostnader</u></i>         |                  |                  |
| Snöröjning                                | 39 104           | 15 618           |
| Gårdskostnader                            | 1 649            | 4 165            |
| Elavgifter                                | 93 073           | 90 100           |
| Fjärrvärme                                | 298 006          | 298 802          |
| Vatten                                    | 78 023           | 72 833           |
| Städning, klottersanering                 | 33 871           | 29 444           |
| Renhållning hushållssopor                 | 51 567           | 48 539           |
| Renhållning grovsopor                     | 5 235            | 5 409            |
| Reparationer fastigheter                  | 38 800           | 60 484           |
| Övriga fastighetskostnader                | 10 741           | 6 864            |
| Fastighetsavgift/-skatt                   | 42 823           | 40 843           |
| Fastighetsförsäkring                      | 35 498           | 29 714           |
| Kabel-TV                                  | 45 904           | 44 922           |
| <i>Summa fastighetskostnader</i>          | <i>774 294</i>   | <i>747 737</i>   |
| <i><u>Förvaltningskostnader</u></i>       |                  |                  |
| Förvaltningskostnader                     | 49 817           | 48 771           |
| Revision                                  | 16 015           | 15 721           |
| Övriga förvaltningskostnader              | 1 428            | 9 237            |
| Bankavgifter                              | 2 773            | 2 878            |
| <i>Summa förvaltningskostnader</i>        | <i>70 033</i>    | <i>76 607</i>    |
| <i>Summa driftskostnader</i>              | <i>844 327</i>   | <i>824 344</i>   |
| <i><u>Underhållskostnader</u></i>         |                  |                  |
| Belysning källare (2018)                  | 0                | 95 845           |
| VA stamspolning (2018)                    | 0                | 25 000           |
| Energideklaration                         | 10 375           | 0                |
| Miljöskåp                                 | 86 256           | 0                |
| <i>Summa underhållskostnader</i>          | <i>96 631</i>    | <i>120 845</i>   |
| <b>Summa</b>                              | <b>940 958</b>   | <b>945 189</b>   |

| <b>Not 4 Personalkostnader</b>                                                   | <b>2019</b>   | <b>2018</b>   |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Löner och andra ersättningar för styrelse                                        | 69 750        | 45 499        |
| övriga anställda                                                                 | <u>0</u>      | <u>0</u>      |
| Summa löner och andra ersättningar                                               | 69 750        | 45 499        |
| Sociala kostnader (varav pensionskostnader)                                      | 11 700<br>(0) | 9 727<br>(0)  |
| <b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>81 450</b> | <b>55 226</b> |

| <b>Not 5 Byggnader och mark</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden     | 32 264 021        | 32 264 021        |
| Inköp                           | <u>1 775 725</u>  | <u>0</u>          |
| Utgående anskaffningsvärden     | 34 039 746        | 32 264 021        |
| Ingående avskrivningar          | - 2 497 541       | - 2 317 616       |
| Årets avskrivningar             | <u>- 257 603</u>  | <u>- 179 925</u>  |
| Utgående avskrivningar          | - 2 755 144       | - 2 497 541       |
| <b>Redovisat värde</b>          | <b>31 284 602</b> | <b>29 766 480</b> |

|                               |                   |                   |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastigheternas taxeringsvärde |                   |                   |
| Byggnad                       | 21 689 000        | 18 807 000        |
| Mark                          | <u>22 400 000</u> | <u>16 200 000</u> |
| Summa                         | 44 089 000        | 35 007 000        |

| <b>Not 6 Inventarier, verktyg och installationer</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                          | 121 438           | 5 000             |
| Utrangeringar                                        | 0                 | - 5 000           |
| Inköp                                                | <u>0</u>          | <u>121 438</u>    |
| Utgående anskaffningsvärden                          | 121 438           | 121 438           |
| Ingående avskrivningar                               | - 12 144          | - 5 000           |
| Återföring avskrivning pga utrangering               | 0                 | 5 000             |
| Årets avskrivningar                                  | <u>- 12 144</u>   | <u>- 12 144</u>   |
| Utgående avskrivningar                               | - 24 288          | - 12 144          |
| <b>Redovisat värde</b>                               | <b>97 150</b>     | <b>109 294</b>    |

| <b>Not 7 Pågående nyanläggningar</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Nybyggnation av 10 st balkonger      | 0                 | 1 107 297         |
| <b>Summa</b>                         | <b>0</b>          | <b>1 107 297</b>  |

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                         | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| Com hem, kabel-TV per mars              | 11 759        | 11 475        |
| Gjensidige fastighetsförsäkring per maj | 16 231        | 12 776        |
| <b>Summa</b>                            | <b>27 990</b> | <b>24 251</b> |

**Not 9 Kassa och bank**

|                           | 2019-12-31     | 2018-12-31       |
|---------------------------|----------------|------------------|
| Handelsbanken affärskonto | 932 906        | 1 616 305        |
| <b>Summa</b>              | <b>932 906</b> | <b>1 616 305</b> |

**Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut**

| Långgivare            | Ränta | Bundet per | Nästa års<br>amortering | 2019-12-31 | 2018-12-31 |           |
|-----------------------|-------|------------|-------------------------|------------|------------|-----------|
| Swedbank Hyp.         | 1,72  | 2023-09-25 | 7 år                    | 0          | 4 000 000  | 4 000 000 |
| Swedbank Hyp.         | 1,65  | 2021-01-25 | 5 år                    | 0          | 3 308 000  | 3 308 000 |
| Swedbank Hyp.         | 1,207 |            | 90 d                    | 0          | 1 300 000  | 1 300 000 |
| Summa                 |       |            |                         | 0          | 8 608 000  | 8 608 000 |
| varav långfristig del |       |            |                         |            | 8 608 000  | 8 608 000 |
| varav kortfristig del |       |            |                         |            | 0          | 0         |

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 | 20%   | 25%   |
| Lån per kvm bostadsrättsyta (kr) | 4 291 | 4 291 |

**Ställda säkerheter**

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut

|                                 | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar          | 12 000 000        | 12 000 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>12 000 000</b> | <b>12 000 000</b> |

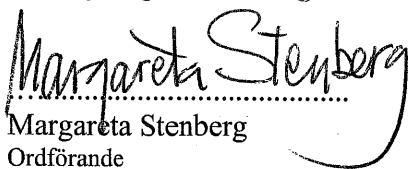
**Not 11 Skatteskulder**

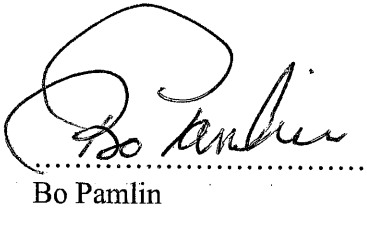
|                                       | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2017 | 0             | 40 205        |
| Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2018 | 40 843        | 40 843        |
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2019 | 42 823        | 0             |
| <b>Summa</b>                          | <b>83 666</b> | <b>81 048</b> |

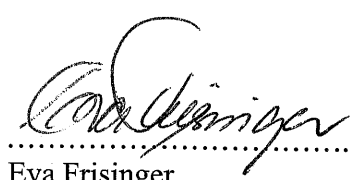
**Not 12 Upplupna kostnader och  
förutbetalda intäkter**

|                                    | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupen kostnad fjärrvärme        | 38 324         | 38 922         |
| Upplupen kostnad el                | 8 306          | 9 336          |
| Upplupen bankavgift                | 264            | 258            |
| Upplupen kostnad renhållning       | 784            | 1 264          |
| Beräknad upplupen räntekostnad     | 9 253          | 9 254          |
| Förutbetalda avgifter och hyror    | 116 930        | 108 987        |
| Beräknad upplupen kostnad revision | 16 000         | 16 000         |
| <b>Summa</b>                       | <b>189 861</b> | <b>184 021</b> |

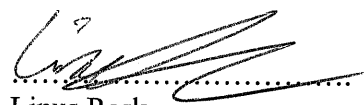
Sundbyberg den 30/3 2020.

  
Margareta Stenberg  
Ordförande

  
Bo Pamlin

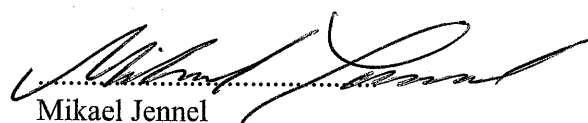
  
Eva Frisinger

  
Ola Hörnell

  
Linus Rask

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/4 2020.

  
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 2019.

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 2019 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, förfälskning, 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 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 2019 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 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.

Stockholm den 6 april 2020



Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor