

# ÅRSREDOVISNING

**Brf Tappkranen**

Org nr 769608-0220

**2022-01-01 – 2022-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tappkranen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31, föreningens tjugoförsta 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 (äka bostadsrättsförening).

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

4 nya balkonger har byggts. 3 nya dörrar mot gården har installerats (Ursviksvägen 10 A/B och Vegagatan 32). Vegagatan 32 har fått ny entrédörr, nytt kakel i entré och stenläggning entré. Nytt kodlås installerades till gårdsdörren Vegagatan 32, så nu har alla dörrar mot gården kodlås. Efter att nya dörrar installerats behövdes befintliga kodlås aktiveras på nytt.

Två städdagar har genomförts, schema för gräsklippningen för gården har följts. Avfuktaren i tvättstugan har reparerats. Sopkärnen har rengjorts. Fönster i trapphusen på Ursviksvägen 10 A/B och Vegagatan 32 har rengjorts.

#### Styrelse

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

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2022-05-22.

Under året har följande personer medverkat i styrelsen:

Margareta Seidel	ordförande
Elisabeth Ejrefalk	ledamot
Krister Ilmander	ledamot
Yosef Lahlou	ledamot
Hampus Halfvarson	ledamot
Carina Höglund	ledamot

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda möten inklusive årsmöte och konstituerande möte. Styrelsearvodet avseende år 2022 om 72 450 kr (föregående år 69 808 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 Julia Österberg.

## 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 1 st var uthyrd vid utgången av räkenskapsåret.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Gjensidige Forsikring ASA t o m maj 2022 och därefter hos Brandkontoret.

Taxeringsvärdena 2022 uppgår till 48 182 000 kr (föregående år 44 089 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	24 600	182	24 782
Mark	23 400	0	23 400
Summor	48 000	182	48 182

## Årets reparationer, underhåll och investeringar

Under året löpande reparationer uppgår till ca 65 tkr (föregående år ca 232 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 660 tkr (ca 546 tkr). Omfattar bl a ny entrédörr Vegagatan, nya gårdsdörrar, nytt kakel i entré och stenläggning entré (Vegagatan 32). Se vidare Not 3.

Årets investeringar uppgår till ca 761 tkr (varav ca 14 tkr var pågående arbete i föregående bokslut) avseende 4 st balkonger.

## 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 spolats stammarna vart femte år eller då det bedöms nödvändigt. Och då framför allt på nedre botten. För 2023 planeras byte av plåt/räcke för de tre vädringsbalkongerna på Vegagatan 32. Planeras för lagning/målning av entréportarna Ursviksvägen 10 A/B. Diskuteras offert kring eventuellt fönsterbyte gällande fönster mot gatan, Vegagatan 32.

## Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB. Fastighetsskötsel har ombesörjts av styrelsens fastighetsansvariga.

Trapphusstädning har ombesörjts av Städhuset i Stockholm AB.

Föreningen har under året extraamorterat lån med 2 300 000 kr.  
Per 2022-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 5 808 000 kr (8 108 000 kr).  
Uttaga och ställda panter 12 000 000 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Föreningens hemsida är [brftappkranen.se](http://brftappkranen.se)  
Föreningens e-post är [tappkranen@gmail.com](mailto:tappkranen@gmail.com)

## Medlemsinformation

### Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 29 st bostadslägenheter upplåts per bokslutsdagen med bostadsrätt.

Under året har en bostadslägenhet (nr 10104) upplåtits med bostadsrätt. Inkomst från denna upplåtelse, 3 500 000 kr, har ökat föreningens egna kapital. Omkostnader för mäklarprovision, styling och annonsering om totalt 59 950 kr belastar årets resultat.

Under året har 4 st nya balkonger uppförts till en totalkostnad av 761 191 kr vilket har finansierats med 717 126 kr av balkongbyggande medlemmar.

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 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>2022</b>	<b>2021</b>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	43	42
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	11	10
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 7	- 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	47	43

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 470 466	1 484 001	1 496 172	1 492 212
Resultat efter finansiella poster	- 690 255	- 433 526	150 437	68 618
Balansomslutning	32 892 103	31 768 316	32 034 801	32 389 555
Kassa och bank	1 395 788	722 712	820 275	932 906
Soliditet	81%	73%	74%	72%
Belåningsgrad	12%	18%	18%	20%
Fastighetslån kr/m <sup>2</sup> BR-yta	2 822	4 042	4 042	4 291
Skuldkvot	3,9	4,8	5,4	5,7
Räntekänslighet (%)	4,1	5,8	5,8	6,2
Årsavgift kr/m <sup>2</sup> /år, genomsnitt	696	695	695	695



Energikostnad kr/m <sup>2</sup> (tot)	255	236	202	218
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m <sup>2</sup> (tot)	124	183	195	202

Årsavgiften har höjts med 5% fr o m 2023-01-01.

## 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	272 924	-677 145	-433 526	23 153 876
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			132 267	-132 267		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-272 924	272 924		
Balanseras i ny räkning				-433 526	433 526	
Upplåtelse lgh 10104	557 333	2 942 667				3 500 000
Inbet. insatser 4 balkonger	717 126					717 126
Årets resultat					-690 255	-690 255
Belopp vid årets utgång	23 748 610*	4 460 139	132 267	-970 014	-690 255	26 680 747

\* I beloppet ingår under år 2018 inbetalda kapitaltillskott om totalt 1 233 396 kr för uppförande av 10 st balkonger samt under år 2022 inbetalda kapitaltillskott om totalt 717 126 kr för uppförande av 4 st balkonger

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 970 014
Årets resultat	- 690 255
Summa	- 1 660 269

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,3% taxv)	144 546
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 132 267
Balanseras i ny räkning	- 1 672 548
Summa	- 1 660 269

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. 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 2023.

## Resultaträkning

	Not	2022	2021
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 470 466	1 484 001
Övriga rörelseintäkter	2	<u>8 370</u>	<u>209 259</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 478 836	1 693 260
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	- 1 675 136	- 1 655 710
Personalkostnader	4	- 89 487	- 84 816
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 296 652</u>	<u>- 281 428</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 2 061 275	- 2 021 954
<i>Rörelseresultat</i>		- 582 439	- 328 694
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 107 863</u>	<u>- 104 832</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 107 816	- 104 832
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 690 255	- 433 526
<i>Årets resultat</i>		<b>- 690 255</b>	<b>- 433 526</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 13	31 351 211	30 874 528
Inventarier, verktyg och installationer	6	60 718	72 862
Pågående nyanläggningar	7	0	14 641
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		31 411 929	30 962 031
Summa anläggningstillgångar		31 411 929	30 962 031
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		45 520	44 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	38 866	38 970
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		84 386	83 573
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	1 395 788	722 712
<i>Summa kassa och bank</i>		1 395 788	722 712
Summa omsättningstillgångar		1 480 174	806 285
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 892 103</b>	<b>31 768 316</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 208 749	23 991 623
Fond för yttre underhåll		<u>132 267</u>	<u>272 924</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		28 341 016	24 264 547
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 970 014	- 677 145
Årets resultat		<u>- 690 255</u>	<u>- 433 526</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 1 660 269	- 1 110 671
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>26 680 747</b>	<b>23 153 876</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 13	<u>800 000</u>	<u>4 800 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		800 000	4 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 13	5 008 000	3 308 000
Leverantörsskulder		48 253	171 520
Skatteskulder	11	91 072	89 532
Övriga skulder		38 773	35 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>225 258</u>	<u>209 438</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		5 411 356	3 814 440
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 892 103</b>	<b>31 768 316</b>



**Kassaflödesanalys****2022****2021****DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN**

Rörelseresultat	- 582 439	- 328 694
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>296 652</u>	<u>281 428</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	- 285 787	- 47 266

Erhållen ränta och utdelning	47	0
Erlagd ränta	- 107 863	- 104 832
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	- 393 603	- 152 098

## Rörelsekapitalets förändring

Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	- 813	18 948
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>1 596 916</u>	<u>- 632 959</u>
Förändring av rörelsekapitalet	1 596 103	- 614 011

Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 202 500	- 766 109
--	-----------	-----------

**INVESTERINGSVERKSAMHETEN**

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>- 746 550</u>	<u>- 131 454</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 746 550	- 131 454

Kassaflöde före finansieringsverksamheten	455 950	- 897 563
---	---------	-----------

**FINANSIERINGSVERKSAMHETEN**

Inbetalda insatser mm	4 217 126	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>- 4 000 000</u>	<u>800 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	217 126	800 000

**Årets kassaflöde**

Likvida medel vid årets början	<u>722 712</u>	<u>820 275</u>
Likvida medel vid årets slut	1 395 788	722 712

Varav kassa och bank	1 395 788	722 712
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

# 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.

*Räntekänslighet* uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

*Energikostnad per m<sup>2</sup> (tot)* uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

*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 144 546 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
Fastighetsförbättringar 2022 (Balkonger 761 tkr)	50 år

Not 1 Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter	1 426 246	1 394 988
Hysesintäkter bostad	0	44 793
Hysesintäkter lokaler och förråd	44 220	44 220
<b>Summa</b>	<b>1 470 466</b>	<b>1 484 001</b>

<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Avgifter andrahandsuthyrningar	1 610	7 527
Erhållna försäkringsersättningar	0	188 437
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 760	13 295
<b>Summa</b>	<b>8 370</b>	<b>209 259</b>

<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
---------------------------------------	-------------	-------------

*Driftskostnader*

*Fastighetskostnader*

Snöröjning	34 414	60 283
Gårdskostnader	1 088	4 028
Elavgifter	147 791	108 328
Fjärrvärme	308 311	317 876
Vatten	91 641	82 191
Städning, klottersanering	35 239	30 541
Renhållning hushållssopor	44 764	44 659
Renhållning grovsopor	6 033	5 987
Reparationer fastigheter	65 428	232 864
Övriga fastighetskostnader	3 965	7 079
Fastighetsavgift/-skatt	45 871	45 201
Fastighetsförsäkring	41 241	42 070
Kabel-TV o. bredband	49 522	49 534
<i>Summa fastighetskostnader</i>	875 308	1 030 641

*Förvaltningskostnader*

Förvaltningskostnader	52 428	52 443
Revision	17 250	16 221
Övriga förvaltningskostnader	26 970	7 080
Mäklarprovision	40 000	0
Bankavgifter	3 021	2 970
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	139 669	78 714

<i>Summa driftskostnader</i>	1 014 977	1 109 355
------------------------------	-----------	-----------

*Underhållskostnader*

Rörarbeten (2021)	0	22 161
Renovering sockel (2021)	0	486 019
Dörrar (2021)	0	38 175
Ommålning källare, tvättstuga	235 874	0
Everservice/NazVik Bygg (kakel, stenläggning)	45 576	0
Entréport och gårdsdörrar	378 709	0
<i>Summa underhållskostnader</i>	660 159	546 355

<b>Summa</b>	<b>1 675 136</b>	<b>1 655 710</b>
--------------	------------------	------------------

<b>Not 4 Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Löner och andra ersättningar för styrelse	72 450	69 808
övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa löner och andra ersättningar	72 450	69 808
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	17 037 (0)	15 008 (0)
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>89 487</b>	<b>84 816</b>

<b>Not 5 Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	34 156 559	34 039 746
Inköp	<u>761 191</u>	<u>116 813</u>
Utgående anskaffningsvärden	34 917 750	34 156 559
Ingående avskrivningar	- 3 282 031	- 3 012 747
Årets avskrivningar	<u>- 284 508</u>	<u>- 269 284</u>
Utgående avskrivningar	- 3 566 539	- 3 282 031
<b>Redovisat värde</b>	<b>31 351 211</b>	<b>30 874 528</b>

Fastigheternas taxeringsvärde		
Byggnad	24 782 000	21 689 000
Mark	<u>23 400 000</u>	<u>22 400 000</u>
Summa	48 182 000	44 089 000

<b>Not 6 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	121 438	121 438
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	121 438	121 438
Ingående avskrivningar	- 48 576	- 36 432
Årets avskrivningar	<u>- 12 144</u>	<u>- 12 144</u>
Utgående avskrivningar	- 60 720	- 48 576
<b>Redovisat värde</b>	<b>60 718</b>	<b>72 862</b>

<b>Not 7 Pågående nyanläggningar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Bygglov balkong	0	14 641
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>14 641</b>



**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Kabel-TV per mars	13 523	12 267
Bostadsrätterna medlemsavgift per dec	5 020	4 950
Boka tvättid per dec	3 735	3 735
Fastighetsförsäkring per maj	16 588	18 018
<b>Summa</b>	<b>38 866</b>	<b>38 970</b>

**Not 9 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken affärskonto	1 395 788	722 712
<b>Summa</b>	<b>1 395 788</b>	<b>722 712</b>

**Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2022-12-31	2021-12-31	
Swedbank Hyp.	1,72	2023-09-25	7 år	0	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hyp.	2,683		90 d	0	1 008 000	3 308 000
Swedbank Hyp.	0,85	2024-01-25	3 år	0	800 000	800 000
<b>Summa</b>			0	<b>5 808 000</b>	<b>8 108 000</b>	

varav långfristig del	800 000	4 800 000
varav kortfristig del	5 008 000	3 308 000

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	12%	18%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	2 822	4 042

**Not 11 Skatteskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2020	0	44 331
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2021	45 201	45 201
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2022	45 871	0
<b>Summa</b>	<b>91 072</b>	<b>89 532</b>



**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	46 368	47 884
Upplupen kostnad el	22 763	16 596
Upplupen kostnad cykelåtervinning	0	3 000
Upplupen bankavgift	136	265
Upplupen kostnad renhållning	1 734	1 131
Upplupen kostnad reparation	1 765	0
Beräknad upplupen räntekostnad	10 590	10 329
Förutbetalda avgifter och hyror	124 902	114 233
Beräknad upplupen kostnad revision	17 000	16 000
<b>Summa</b>	<b>225 258</b>	<b>209 438</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>

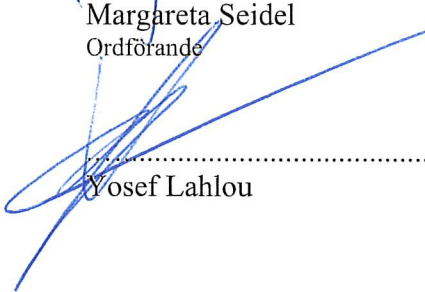
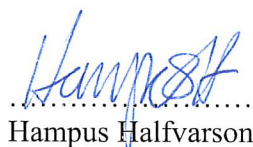
Sundbyberg den 1/3 2023.

Margareta Seidel  
Ordförande

Elisabeth Ejrefalk



Krister Ilmander

  
Yusef Lahlou

Hampus Halfvarson



Carina Höglund

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/3 2023.

  
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 2022.

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 2022 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. 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 Brf Tappkranen för räkenskapsåret 2022 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 3 mars 2023



Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor



<b>Resultatbudget (tkr)</b>	<b>BUDGET</b>	<b>UTFALL</b>	<b>BUDGET</b>	<b>UTFALL</b>	<b>UTFALL</b>	<b>UTFALL</b>	<b>UTFALL</b>
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Intäkter</b>							
Årsavgifter	1503,0	1426,2	1431,4	1395,0	1395,0	1391,0	1389,7
Hysesintäkter bostad	0	0	0	44,8	58,0	58,0	57,8
Hysesintäkter lokaler o. förråd	44,2	44,2	44,2	44,2	43,2	43,2	43,2
Övriga intäkter	0	8,4	0	209,2	6,5	7,5	12,7
<b>S:a intäkter</b>	<b>1547,2</b>	<b>1478,8</b>	<b>1475,6</b>	<b>1693,2</b>	<b>1502,7</b>	<b>1499,7</b>	<b>1503,4</b>
<b>Driftskostnader</b>							
Snöröjning	-50,0	-34,4	-50,0	-60,3	-11,3	-39,1	-15,6
Gårdskostnader	-15,0	-1,1	-15,0	-4,0	-51,8	-1,6	-4,2
Elavgifter	-176,0	-147,8	-99,0	-108,3	-87,1	-93,1	-90,1
Fjärrvärme	-324,0	-308,3	-310,0	-317,9	-275,4	-298,0	-298,8
Vatten	-114,0	-91,6	-79,0	-82,2	-71,7	-78,0	-72,8
Städning, klottersanering	-38,0	-35,2	-34,0	-30,5	-30,5	-33,9	-29,4
Renhållning hushållssopor	-53,0	-44,8	-43,0	-44,6	-38,0	-51,6	-48,6
Renhållning grovsopor	-6,0	-6,0	-7,0	-6,0	-5,6	-5,2	-5,4
Löpande reparationer	-70,0	-65,4	-70,0	-232,9	-81,1	-38,8	-60,5
Övr fastighetskostnader	-4,0	-4,0	-4,0	-7,1	-0,9	-10,8	-6,9
Fastighetsskatt	-47,9	-45,9	-45,9	-45,2	-44,3	-42,8	-40,8
Fastighetsförsäkring	-44,0	-41,2	-44,0	-42,1	-39,8	-35,5	-29,7
Kabel-TV	-54,0	-49,5	-50,0	-49,5	-47,0	-45,9	-44,9
Förvaltning	-57,0	-52,4	-53,0	-52,4	-50,9	-49,8	-48,8
Styrelsearvoden inkl soc avg	-101,6	-89,5	-62,3	-84,8	-84,6	-81,5	-55,2
Revison	-17,0	-17,3	-16,0	-16,2	-16,3	-16,0	-15,7
Övriga förvaltningskostnader	-10,0	-67,0	-8,0	-7,1	-2,0	-1,4	-9,2
Bankavgifter	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-2,8	-2,8	-2,9
<b>S:a driftskostnader</b>	<b>-1184,5</b>	<b>-1104,4</b>	<b>-993,2</b>	<b>-1194,1</b>	<b>-941,1</b>	<b>-925,8</b>	<b>-879,5</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>362,7</b>	<b>374,4</b>	<b>482,4</b>	<b>499,1</b>	<b>561,6</b>	<b>573,9</b>	<b>623,9</b>
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-97,7	-107,8	-102,8	-104,8	-141,4	-139,0	-134,2
<b>S:a finansiella intäkter &amp; kostnader</b>	<b>-97,7</b>	<b>-107,8</b>	<b>-102,8</b>	<b>-104,8</b>	<b>-141,4</b>	<b>-139,0</b>	<b>-134,2</b>
<b>Kassaflöde från driftsverksamhet</b>	<b>265,0</b>	<b>266,6</b>	<b>379,6</b>	<b>394,3</b>	<b>420,2</b>	<b>434,9</b>	<b>489,7</b>
Underhållskostnader	0	-660,2	-600,0	-546,4	0	-96,6	-120,8
<b>Resultat före avskrivningar</b>	<b>265,0</b>	<b>-393,6</b>	<b>-220,4</b>	<b>-152,1</b>	<b>420,2</b>	<b>338,3</b>	<b>368,9</b>
Avskrivningar	-296,6	-296,6	-281,4	-281,4	-269,7	-269,7	-192,1
<b>Redovisat resultat</b>	<b>-31,6</b>	<b>-690,2</b>	<b>-501,8</b>	<b>-433,5</b>	<b>150,5</b>	<b>68,6</b>	<b>176,8</b>