

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 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 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. Uppsnygning 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

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

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

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.

Förändringar i medlemsantalet	2019	2018
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

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
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 ² BR-yta	4 291	4 291	4 291	4 291
Skuldkvot	5,7	5,7	5,7	5,8
Årsavgift kr/m ² /år, genomsnitt	695	693	693	693
Bostadshyra kr/m ² /år per 31/12	1 115	1 115	1 101	1 101
Uppvärmning kr/m ² tot-yta	139	139	137	141
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ² (tot)	202	228	249	220

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser *	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 240 755	1 517 472	74 040	- 874 078	176 762	22 134 951
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			105 021	- 105 021		
Ianspråktagande av fond 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 finansiella poster</i>		- 138 955	- 134 200
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		68 618	176 762
<i>Årets resultat</i>		68 618	176 762

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<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	<u>0</u>	<u>1 107 297</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		31 381 752	30 983 071
Summa anläggningstillgångar		31 381 752	30 983 071
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 792	0
Övriga fordringar		41 115	40 477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>27 990</u>	<u>24 251</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		74 897	64 728
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	<u>932 906</u>	<u>1 616 305</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		932 906	1 616 305
Summa omsättningstillgångar		1 007 803	1 681 033
SUMMA TILLGÅNGAR		32 389 555	32 664 104

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
<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
SUMMA EGET KAPITAL		23 436 965	22 134 951
<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
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 389 555	32 664 104

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, 1115 tkr)	25 år
Fastighetsförbättringar 2019 (Balkonger 10 st, 1 248 tkr)	50 år
Fastighetsförbättringar 2019 (Säkerhetsdörrar 527 tkr)	10 år

Not 1 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter	1 391 028	1 389 708
Hysesintäkter bostad	57 984	57 798
Hysesintäkter lokaler och förråd	43 200	43 200
Summa	1 492 212	1 490 706
Not 2 Övriga rörelseintäkter	2019	2018
Tillfällig hyresintäkt källarrum	0	2 400
Avgifter andrahandsuthyrningar	4 262	7 204
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 254	3 136
Summa	7 516	12 740
Not 3 Övriga externa kostnader	2019	2018
<i>Driftskostnader</i>		
<i>Fastighetskostnader</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>Förvaltningskostnader</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>Underhållskostnader</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>
Summa	940 958	945 189

Not 4 Personalkostnader	2019	2018
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 (0)	9 727 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	81 450	55 226

Not 5 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
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
Redovisat värde	31 284 602	29 766 480

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

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
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
Redovisat värde	97 150	109 294

Not 7 Pågående nyanläggningar	2019-12-31	2018-12-31
Nybyggnation av 10 st balkonger	0	1 107 297
Summa	0	1 107 297

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
Summa	27 990	24 251

Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken affärskonto	932 906	1 616 305
Summa	932 906	1 616 305

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års 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

	2019-12-31	2018-12-31
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

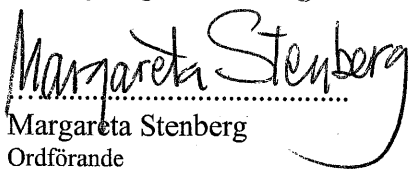
Not 11 Skatteskulder

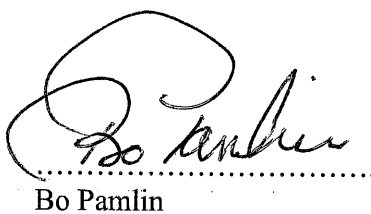
	2019-12-31	2018-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2017	0	40 205
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2018	40 843	40 843
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2019	42 823	0
Summa	83 666	81 048

**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
Summa	189 861	184 021

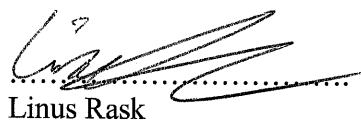
Sundbyberg den 30/3 2020.


Margareta Stenberg
Ordförande


Bo Pamlin

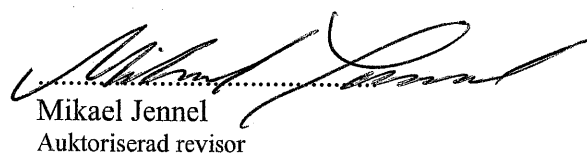

Eva Frisinger


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. 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 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 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 6 april 2020



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor