

ÅRSREDOVISNING

Brf Tappkranen

Org nr 769608-0220

2020-01-01 – 2020-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tappkranen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31, föreningens nittonde 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

Utöver löpande underhåll så har föreningen fräschat upp innergården genom att plattsätta den gamla sandlådan samt inköpt möbler och anskaffat en liten sandlåda. Två städdagar har genomförts, ett gräsklippningsschema gjordes efter stämman och det har fungerat i år också. Stuprören mot Vegagatan försågs med utkastare. I september drabbades Vegagatan 32 av en avloppsläcka orsakad av NCCs skrapning och asfaltering av gatan. Detta är nu ett pågående försäkringsärende, källaren är nu sanerad, avfuktad och målad. Föreningens försäkringsbolag driver frågan gentemot NCCs dito. Två av lägenheterna hyrs ut i andra hand. Ett antal försäljningar har också gjorts under året.

Styrelse

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

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2020-05-16

Under året har följande personer medverkat i styrelsen:

Margareta Seidel	ordförande
Elisabeth Ejrefalk	ledamot
Viktor Underwood	ledamot
Ola Hörnell	ledamot
Krister Ilmander	ledamot

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda möten.

Styrelsearvoden avseende år 2020 om 70 950 kr (föregående år 69 750 kr) exklusive sociala avgifter har utbetalats.

Revisorer

Föreningens revisor har varit

Mikael Jennel auktorerad revisor, Baker Tilly Stockholm KB

Till ordinarie revisor har reserverats 16 000 kr inklusive moms avseende revision år 2020.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Natalia Heini och Carina Höglund.

Fastigheter

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

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

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

Dessutom innehåller byggnaderna 2 st lokaler om totalt ca 92 m², varav en vakant under året.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Gjensidige Forsikring ASA.

Taxeringsvärdena 2020 uppgår till 44 089 000 kr (föregående år 44 089 000 kr) fördelat enligt nedan:

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

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Under året kostnadsförda löpande reparationer uppgår till ca 81 tkr (föregående år ca 38 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till 0 tkr (96 tkr).

Inga investeringar har gjorts under året.

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 spolar stammarna vart femte år eller då det bedöms nödvändigt. Och då framför allt på nedre botten. Renovering av socklarna på båda fastigheterna kommer att göras under våren 2021.

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 amorterat fastighetslån med 500 000 kr (föregående år 0 kr)

Per 2020-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 8 108 000 kr (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 4 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	2020	2019
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	39	38
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9	3
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 6	- 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	42	39

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 496 172	1 492 212	1 490 706	1 490 148
Resultat efter finansiella poster	150 437	68 618	176 762	325 098
Balansomslutning	32 034 801	32 389 555	32 664 104	30 892 882
Kassa och bank	820 275	932 906	1 616 305	881 905
Soliditet	74%	72%	68%	71%
Belåningsgrad	18%	20%	25%	25%
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	4 042	4 291	4 291	4 291
Skuldkvot	5,4	5,7	5,7	5,7
Årsavgift kr/m ² /år, genomsnitt	695	695	693	693
Bostadshyra kr/m ² /år per 31/12	1 115	1 115	1 115	1 101
Uppvärmning kr/m ² tot-yta	128	139	139	137
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ² (tot)	195	202	228	249

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	105 021	- 728 297	68 618	23 436 965
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			132 267	- 132 267		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			- 96 631	96 631		
Balanseras i ny räkning				68 618	- 68 618	
Årets resultat					150 437	150 437
Belopp vid årets utgång	22 474 151	1 517 472	140 657	- 695 315	150 437	23 587 402

* 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	- 695 315
Årets resultat	150 437
Summa	- 544 878

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,3% taxv)	132 267
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 677 145
Summa	- 544 878

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 2021.

Resultaträkning

	Not	2020	2019
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 496 172	1 492 212
Övriga rörelseintäkter	2	<u>6 536</u>	<u>7 516</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 502 708	1 499 728
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	- 856 550	- 940 958
Personalkostnader	4	- 84 604	- 81 450
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 269 747</u>	<u>- 269 747</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 210 901	- 1 292 155
<i>Rörelseresultat</i>		291 807	207 573
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 141 370</u>	<u>- 138 955</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 141 370	- 138 955
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		150 437	68 618
<i>Årets resultat</i>		150 437	68 618

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 13	31 026 999	31 284 602
Inventarier, verktyg och installationer	6	<u>85 006</u>	<u>97 150</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		31 112 005	31 381 752
Summa anläggningstillgångar		31 112 005	31 381 752
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 937	5 792
Övriga fordringar		65 924	41 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>33 660</u>	<u>27 990</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		102 521	74 897
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	<u>820 275</u>	<u>932 906</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		820 275	932 906
Summa omsättningstillgångar		922 796	1 007 803
SUMMA TILLGÅNGAR		32 034 801	32 389 555

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 991 623	23 991 623
Fond för yttre underhåll		<u>140 657</u>	<u>105 021</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		24 132 280	24 096 644
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 695 315	- 728 297
Årets resultat		<u>150 437</u>	<u>68 618</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 544 878	- 659 679
SUMMA EGET KAPITAL		23 587 402	23 436 965
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 12	<u>4 000 000</u>	<u>8 608 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		4 000 000	8 608 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 12	4 108 000	0
Leverantörsskulder		30 515	38 436
Skatteskulder	10	87 154	83 666
Övriga skulder		34 943	32 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>186 787</u>	<u>189 861</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		4 447 399	344 590
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 034 801	32 389 555

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Upplýsningar om byte av klassificeringsprincip

FAR:s normgivningsgrupp Revision har tagit fram ett nytt uttalande RevU 18 Revisorns agerande vid felaktig klassificering av skulder i bostadsrättsföreningar.

Uttalandet fastställdes av FAR:s styrelse den 11 december 2020 och ska tillämpas från och med räkenskapsår som avslutas den 31 december 2020 eller senare.

Uttalanden innebär följande:

God redovisningssed ställer krav på att skulder som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga, om inte bindande avtal finns vid balansdagen innebärande att föreningen har en ovillkorad rätt att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter balansdagen.

I årets balansräkning har de långfristiga skulderna omklassificerats till kortfristiga skulder i enlighet med ovanstående.

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	2020	2019
Årsavgifter	1 394 988	1 391 028
Hysesintäkter bostad	57 984	57 984
Hysesintäkter lokaler och förråd	43 200	43 200
Summa	1 496 172	1 492 212
Not 2 Övriga rörelseintäkter	2020	2019
Avgifter andrahandsuthyrningar	0	4 262
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 536	3 254
Summa	6 536	7 516
Not 3 Övriga externa kostnader	2020	2019
<i>Driftskostnader</i>		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Snöröjning	11 281	39 104
Gårdskostnader	51 753	1 649
Elavgifter	87 094	93 073
Fjärrvärme	275 450	298 006
Vatten	71 669	78 023
Städning, klottersanering	30 523	33 871
Renhållning hushållssopor	38 010	51 567
Renhållning grovsopor	5 602	5 235
Reparationer fastigheter	81 081	38 800
Övriga fastighetskostnader	914	10 741
Fastighetsavgift/-skatt	44 331	42 823
Fastighetsförsäkring	39 814	35 498
Kabel-TV	47 037	45 904
<i>Summa fastighetskostnader</i>	<i>784 559</i>	<i>774 294</i>
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Förvaltningskostnader	50 861	49 817
Revision	16 295	16 015
Övriga förvaltningskostnader	2 062	1 428
Bankavgifter	2 773	2 773
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	<i>71 991</i>	<i>70 033</i>
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>856 550</i>	<i>844 327</i>
<i>Underhållskostnader</i>		
Energideklaration (2019)	0	10 375
Miljöskåp (2019)	0	86 256
<i>Summa underhållskostnader</i>	<i>0</i>	<i>96 631</i>
Summa	856 550	940 958

Not 4 Personalkostnader	2020	2019
Löner och andra ersättningar för styrelse	70 950	69 750
övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa löner och andra ersättningar	70 950	69 750
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	13 654 (0)	11 700 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	84 604	81 450

Not 5 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 039 746	32 264 021
Inköp	<u>0</u>	<u>1 775 725</u>
Utgående anskaffningsvärden	34 039 746	34 039 746
Ingående avskrivningar	- 2 755 144	- 2 497 541
Årets avskrivningar	<u>- 257 603</u>	<u>- 257 603</u>
Utgående avskrivningar	- 3 012 747	- 2 755 144
Redovisat värde	31 026 999	31 284 602

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

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	121 438	121 438
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	121 438	121 438
Ingående avskrivningar	- 24 288	- 12 144
Årets avskrivningar	<u>- 12 144</u>	<u>- 12 144</u>
Utgående avskrivningar	- 36 432	- 24 288
Redovisat värde	85 006	97 150

Not 7 Förutbetalda kostnader och

upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Com hem, kabel-TV per mars	11 915	11 759
Bostadsrätterna medlemsavgift per dec	4 900	0
Gjensidige fastighetsförsäkring per maj	16 845	16 231
Summa	33 660	27 990

Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken affärskonto	820 275	932 906
Summa	820 275	932 906

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2020-12-31	2019-12-31	
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.	1,136		90 d	0	800 000	1 300 000
Summa			0	8 108 000	8 608 000	
varav långfristig del				4 000 000	8 608 000	
varav kortfristig del				4 108 000	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	18%	20%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	4 042	4 291

Not 10 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2018	0	40 843
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2019	42 823	42 823
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2020	44 331	0
Summa	87 154	83 666

**Not 11 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	34 679	38 324
Upplupen kostnad el	10 173	8 306
Upplupen bankavgift	295	264
Upplupen kostnad renhållning	1 058	784
Beräknad upplupen räntekostnad	9 253	9 253
Förutbetalda avgifter och hyror	115 329	116 930
Beräknad upplupen kostnad revision	16 000	16 000
Summa	186 787	189 861

Not 12 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
Summa ställda säkerheter	12 000 000	12 000 000

Sundbyberg den / 2021.

.....
Margareta Seidel
Ordförande

.....
Elisabeth Ejrefalk

.....
Viktor Underwood

.....
Ola Hörnell

.....
Krister Ilmander

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021.

.....
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 2020.

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 2020 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed 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

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Resultatbudget (tkr)

	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2021	2020	2020	2019	2018	2017	2016
Intäkter							
Årsavgifter	1395,0	1395,0	1395,0	1391,0	1389,7	1389,7	1389,7
Hysesintäkter bostad	59,7	58,0	58,0	58,0	57,8	57,2	57,2
Hysesintäkter lokaler o. förråd	44,2	43,2	43,2	43,2	43,2	43,2	43,2
Övriga intäkter	0	6,5	0	7,5	12,7	17,7	1,6
S:a intäkter	1498,9	1502,7	1496,2	1499,7	1503,4	1507,8	1491,7
Driftskostnader							
Snöröjning	-40,0	-11,3	-40,0	-39,1	-15,6	-16,8	-31,9
Gårdskostnader	-15,0	-51,8	-5,0	-1,6	-4,2	-17,4	-1,3
Elavgifter	-90,0	-87,1	-93,0	-93,1	-90,1	-82,3	-74,8
Fjärrvärme	-285,0	-275,4	-300,0	-298,0	-298,8	-294,8	-303,1
Vatten	-75,0	-71,7	-80,0	-78,0	-72,8	-58,9	-52,4
Städning, klottersanering	-34,0	-30,5	-34,0	-33,9	-29,4	-31,8	-27,2
Renhållning hushållssopor	-39,0	-38,0	-58,0	-51,6	-48,6	-42,1	-40,8
Renhållning grovsopor	-7,0	-5,6	-7,0	-5,2	-5,4	-6,3	-4,6
Löpande reparationer	-60,0	-81,1	-60,0	-38,8	-60,5	-22,5	-68,0
Övr fastighetskostnader	-5,0	-0,9	-10,0	-10,8	-6,9	-13,1	-10,3
Fastighetsskatt	-45,2	-44,3	-44,3	-42,8	-40,8	-40,2	-38,8
Fastighetsförsäkring	-41,0	-39,8	-40,0	-35,5	-29,7	-27,5	-25,6
Kabel-TV	-47,0	-47,0	-46,0	-45,9	-44,9	-44,2	-43,4
Förvaltning	-51,0	-50,9	-50,0	-49,8	-48,8	-50,0	-47,9
Styrelsearvoden inkl soc avg	-61,4	-84,6	-61,0	-81,5	-55,2	-54,9	-54,9
Revision	-16,0	-16,3	-16,0	-16,0	-15,7	-16,8	-15,0
Övriga förvaltningskostnader	-3,0	-2,0	-3,0	-1,4	-9,2	-1,7	-2,4
Bankavgifter	-3,0	-2,8	-3,0	-2,8	-2,9	-2,8	-3,0
Advokatkostnader	0	0	0	0	0	-15,5	0
S:a driftskostnader	-917,6	-941,1	-950,3	-925,8	-879,5	-839,6	-845,4
Driftsresultat	581,3	561,6	545,9	573,9	623,9	668,2	646,3
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-135,8	-141,4	-139,3	-139,0	-134,2	-132,2	-173,7
S:a finansiella intäkter & kostnader	-135,8	-141,4	-139,3	-139,0	-134,2	-132,2	-173,7
Kassaflöde från driftsverksamhet	445,5	420,2	406,6	434,9	489,7	536,0	472,6
Underhållskostnader	-150,0	0	0	-96,6	-120,8	-31,0	-939,8
Resultat före avskrivningar	295,5	420,2	406,6	338,3	368,9	505,0	-467,2
Avskrivningar	-269,7	-269,7	-269,7	-269,7	-192,1	-179,9	-179,9
Redovisat resultat	25,8	150,5	136,9	68,6	176,8	325,1	-647,1

Verification

Transaction ID	Hy35V2iWu-ryp542oZu
Document	ÅR + RB 2020.pdf
Pages	18
Sent by	Denise Cajanus

Signing parties

Elisabeth Ejrefalk	nicklas_lisa@hotmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Viktor Underwood	viktor.hedstrom@hotmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Ola Hörnell	ola.hornell@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Krister Ilmander	krister.ilmander@bredband.net	Action: Sign	Method: BankID SE
Margareta Seidel	margaretastenberg1950@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Mikael Jennel	mikael.jennel@bakertillystockholm.se	Action: Sign	Method: BankID SE

Activity log

E-mail invitation sent to nicklas_lisa@hotmail.com

2021-02-18 10:36:59 CET,

Clicked invitation link Elisabeth Ejrefalk

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-02-18 14:04:49 CET,IP address: 90.228.137.69

Document viewed by Elisabeth Ejrefalk

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-02-18 14:04:50 CET,IP address: 90.228.137.69

Document signed by Ingrid Maria Elisabeth Ejrefalk

Birth date: 1968/09/19,2021-02-18 15:11:28 CET,

E-mail invitation sent to viktor.hedstrom@hotmail.com

2021-02-18 15:11:29 CET,

Clicked invitation link Viktor Underwood

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/87.0.4280.77 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-02-20 17:11:21 CET,IP address: 94.234.39.214

Document viewed by Viktor Underwood

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/87.0.4280.77 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-02-20 17:11:22 CET,IP address: 94.234.39.214

Document signed by VIKTOR UNDERWOOD

Birth date: 1989/05/06,2021-02-22 08:14:17 CET,

E-mail invitation sent to ola.hornell@gmail.com

2021-02-22 08:14:18 CET,

Clicked invitation link Ola Hörnell

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/88.0.4324.182 Safari/537.36,2021-02-22 09:37:44 CET,IP address: 95.199.154.156

Document viewed by Ola Hörnell

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/88.0.4324.182 Safari/537.36,2021-02-22 09:37:45 CET,IP address: 95.199.154.156

E-mail invitation sent to krister.ilmander@bredband.net

2021-02-22 09:43:41 CET,

Document signed by OLA HÖRNELL

Birth date: 1950/04/12,2021-02-22 09:43:41 CET,

Clicked invitation link Krister Ilmander

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 12_5_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/12.1.2 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-02-22 19:39:46 CET,IP address: 213.112.16.107

Document viewed by Krister Ilmander

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 12_5_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/12.1.2 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-02-22 19:39:46 CET,IP address: 213.112.16.107

Document signed by KRISTER ILMANDER

Birth date: 1963/12/28,2021-02-22 19:49:17 CET,

E-mail invitation sent to margaretastenberg1950@gmail.com

2021-02-22 19:49:18 CET,

Clicked invitation link Margareta Seidel

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-02-23 08:51:26 CET,IP address: 213.112.116.246

Document viewed by Margareta Seidel

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-02-23 08:51:27 CET,IP address: 213.112.116.246

Document signed by Gerd Margareta Stenberg

Birth date: 1950/10/08,2021-02-23 08:53:05 CET,

E-mail invitation sent to mikael.jennel@bakertillystockholm.se

2021-02-23 08:53:06 CET,

Clicked invitation link Mikael Jennel

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/88.0.4324.182 Safari/537.36,2021-02-23 13:00:43 CET,IP address: 185.45.120.6

Document viewed by Mikael Jennel

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/88.0.4324.182 Safari/537.36,2021-02-23 13:00:44 CET,IP address: 185.45.120.6

Document signed by Claes Mikael Jennel

Birth date: 1966/03/21,2021-02-23 13:01:41 CET,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

