

ÅRSREDOVISNING

Brf Tappkranen

Org nr 769608-0220

2025-01-01 – 2025-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tappkranen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31, föreningens tjugofjärde 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 2025-10-21.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen Tappkranen förvärvade fastigheterna Kranen 16 och Kranen 17 den 4 juni 2002. Fastigheterna innehas med äganderätt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har arbetet med relining/stambyte fortsatt och beräknas avslutas första kvartalet 2026. Rörrenoveringen omfattar samtliga stammar i fastigheterna samt källarvåning i anslutning till gatan. Inga oförutsedda händelser har skett.

I övrigt under året har endast löpande underhåll utförts.

Styrelse

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

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2025-05-18.

Under året har följande personer medverkat i styrelsen:

Margareta Seidel	ordförande
Ella Mustapha	kassör
Olof Berntsson	ledamot
Martin Hamrin	ledamot
Bo Pamlin	ledamot
Rebecka Perriraz Ahrsjö	ledamot
Emira Blomberg	ledamot, avgått jan 2026

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda möten, det inkluderar konstituerande möte.

Föreningen har även haft 1 föreningsstämma och 1 extrastämma som är protokollförd.

Styrelsearvoden avseende år 2025 om 88 200 kr (föregående år 85 950 kr) exklusive sociala avgifter har utbetalats.

Extra föreningsstämma har hållits 2025-06-09.

Revisorer

Föreningens revisor har varit

Mikael Jennel auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB

Valberedning

Valberedningen inför föreningsstämman 2026 har bestått av Natalia Heini.

Fastigheter

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

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

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

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret.

Taxeringsvärdena 2025 uppgår till 55 189 000 kr (föregående år 48 182 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	30 000	189	30 189
Mark	25 000	0	25 000
Summor	55 000	189	55 189

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 53 tkr (föregående år ca 11 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 1 638 tkr (ca 869 tkr). Underhållskostnaderna omfattar till exempel: Relining/stambyte och andra stamåtgärder, vilken är den största kostnaden under året. Även annat lättare underhåll har utförts, som installation av lysrör i vinden och målning av ekdörrar.

Inga investeringar har gjorts under året.

Framtida planerat underhåll och investeringar

Styrelsen följer underhållsplanen där det är ekonomiskt möjligt och styrelsen avser att uppdatera denna under 2026. Arbetet med stambyte/relining fortsätter och beräknas slutföras i februari 2026.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av Nabo AB.

Trapphusstädning har ombesörjts av Städhuset i Stockholm AB.

Per 2025-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 8 008 000 kr (6 608 000 kr).

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

Föreningens hemsida är brftappkranen.se

Föreningens e-post är styrelsen@brftappkranen.se

Föreningens e-post för fakturor är faktura@brftappkranen.se

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 29 st bostadslägenheter upplåts per bokslutsdagen med bostadsrätt.

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	2025	2024
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	46	47
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1	6
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 1	- 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	46	46

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 850 049	1 677 072	1 554 959	1 470 466
Resultat efter finansiella poster	- 1 409 855	- 879 657	- 1 025 592	- 690 255
Balansomslutning	31 916 633	32 158 480	31 990 435	32 892 103
Kassa och bank	1 257 635	1 232 326	765 749	1 395 788
Soliditet (%)	73	77	80	81
Skuldkvot	4,3	3,9	3,7	3,9
Skuldsättning kr/m ² (BR)	3 891	3 211	2 822	2 822
Skuldsättning kr/m ² (tot)	3 725	3 073	2 701	2 701
Belåningsgrad (%)	15	14	12	12
Räntekänslighet (%)	4,5	4,1	3,9	4,1
Årsavgift kr/m ² (BR)/år, genomsnitt *	886	790	731	696
Årsavgifter andel av tot intäkt (%) **	98	96	95	96
Energikostnad kr/m ² (tot)	243	262	255	255
Sparande kr/m ² (tot)	244	133	35	124

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

Årsavgiften har höjts med 8% fr o m 2024-01-01

Årsavgiften har höjts med 10% fr o m 2025-01-01

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

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

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

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

Årsavgift kr/m² (BR)/år, genomsnitt uttrycks som årsavgifter inkl obligatoriska avgifter för bredband och/eller kabel-tv per kvadratmeter bostadsrättsyta vid den 31 december med start 2025 *.

Årsavgifternas andel av totala intäkter (%) uttrycks som årsavgifter inkl obligatoriska avgifter för bredband och/eller kabel-tv dividerat med totala rörelseintäkter med start 2025 **.

Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

Sparande per m² (tot) uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Upplysning vid förlust

Under året har arbetet med relining/stambyte fortsatt i föreningens fastigheter. För att finansiera renoveringen har styrelsen upptagit ytterligare lån. Ökade räntekostnader och kostnader för renoveringen är den huvudsakliga orsaken till årets förlust. Efter avslutad rörrenovering förväntas att resultatet ska förbättras och på sikt vara positivt.

Av vikt är att föreningen har en stark kassa vid årets slut om ca. 1 258 000 kr likvida medel, vilket även bör ses i ljuset av den låga belåningsgraden om 8 008 000 kr (3 891 kr per kvm).

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser *	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 748 610	4 460 139	144 546	-2 698 140	-879 657	24 775 498
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			144 546	-144 546		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-144 546	144 546		
Balanseras i ny räkning				-879 657	879 657	
Årets resultat					-1 409 855	-1 409 855
Belopp vid årets utgång	23 748 610	4 460 139	144 546	-3 577 797	-1 409 855	23 365 643

* 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	- 3 577 797
Årets resultat	- 1 409 855
Summa	- 4 987 652

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,3% taxv)	165 567
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 144 546
Balanseras i ny räkning	- 5 008 673
Summa	- 4 987 652

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 2026.

Resultaträkning

	Not	2025	2024
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 850 049	1 677 072
Övriga rörelseintäkter	2	<u>8 963</u>	<u>21 683</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 859 012	1 698 755
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	3	- 928 220	- 949 219
Underhållskostnader	4	- 1 638 501	- 868 970
Övriga externa kostnader	5	- 106 042	- 100 253
Personalkostnader	6	- 109 294	- 105 663
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 296 652</u>	<u>- 296 652</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 3 078 709	- 2 320 757
<i>Rörelseresultat</i>		- 1 219 697	- 622 002
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	48
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 190 158</u>	<u>- 257 703</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 190 158	- 257 655
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 1 409 855	- 879 657
<i>Årets resultat</i>		- 1 409 855	- 879 657

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 14	30 497 687	30 782 195
Inventarier, verktyg och installationer	8	<u>24 286</u>	<u>36 430</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		30 521 973	30 818 625
 Summa anläggningstillgångar		 30 521 973	 30 818 625
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		49 829	48 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>87 196</u>	<u>58 590</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		137 025	107 529
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	<u>1 257 635</u>	<u>1 232 326</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		1 257 635	1 232 326
 Summa omsättningstillgångar		 1 394 660	 1 339 855
SUMMA TILLGÅNGAR		31 916 633	32 158 480

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 208 749	28 208 749
Fond för yttre underhåll		<u>144 546</u>	<u>144 546</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		28 353 295	28 353 295
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 3 577 797	- 2 698 140
Årets resultat		<u>- 1 409 855</u>	<u>- 879 657</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 4 987 652	- 3 577 797
SUMMA EGET KAPITAL		23 365 643	24 775 498
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 14	8 008 000	6 608 000
Leverantörsskulder		159 570	194 436
Skatteskulder	12	100 976	96 991
Övriga skulder		53 074	45 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>229 370</u>	<u>438 060</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		8 550 990	7 382 982
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 916 633	32 158 480

Kassaflödesanalys**2025****2024****DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN**

Rörelseresultat	- 1 219 697	- 622 002
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>296 652</u>	<u>296 652</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	- 923 045	- 325 350

Erhållen ränta och utdelning	0	48
Erlagd ränta	- 190 158	- 257 703
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	- 1 113 203	- 583 005

Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	- 29 496	1 880
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>1 168 008</u>	<u>1 047 702</u>
Förändring av rörelsekapitalet	1 138 512	1 049 582

Kassaflöde från den löpande verksamheten	25 309	466 577
--	--------	---------

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0

Kassaflöde före finansieringsverksamheten	25 309	466 577
---	--------	---------

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

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

Årets kassaflöde	25 309	466 577
-------------------------	---------------	----------------

Likvida medel vid årets början	<u>1 232 326</u>	<u>765 749</u>
Likvida medel vid årets slut	1 257 635	1 232 326

Varav kassa och bank	1 257 635	1 232 326
(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 samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering till fond för yttre underhåll göras med 165 567 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
Byggnadsinventarier	10 år

Not 1 Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter	1 788 216	1 625 652
Hysesintäkter lokaler och förråd	53 220	51 420
Bredbandsavgifter	8 613	0
Summa	1 850 049	1 677 072

I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten samt gemensam el i tvättstuga, trapphus och andra gemensamma utrymmen.

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2025	2024
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 063	7 684
Avgifter andrahandsuthyrningar	4 900	13 999
Summa	8 963	21 683

Not 3 Driftskostnader	2025	2024
Fastighetsskötsel, gård	77 702	85 861
Snöröjning	18 657	39 495
Elavgifter	38 708	84 559
Fjärrvärme	350 278	345 999
Vatten	134 054	132 680
Städning, klottersanering	37 544	38 874
Renhållning hushållssopor	52 865	48 342
Renhållning grovsopor	9 140	5 504
Reparationer fastigheter	53 453	11 064
Övriga fastighetskostnader	5 931	1 805
Fastighetsavgift/-skatt	51 886	49 090
Fastighetsförsäkring	50 446	46 272
Kabel-TV o. bredband	47 556	59 674
Summa	928 220	949 219

Not 4 Underhållskostnader	2025	2024
Rep rör källare (2024)	0	33 632
OVK-besiktning (2024)	0	23 750
Stamspolning (2024)	0	218 151
Plåtarbeten (2024)	0	30 000
VA-stambyte/relining	1 638 501	563 437
Summa	1 638 501	868 970

Not 5 Övriga externa kostnader	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	66 635	63 616
Revision	26 429	24 231
Övriga förvaltningskostnader	8 696	9 679
Bankavgifter	4 282	2 727
Summa	106 042	100 253

Not 6 Personalkostnader	2025	2024
Löner och andra ersättningar för styrelse	88 200	85 950
övriga anställda	0	0
Summa löner och andra ersättningar	88 200	85 950
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	21 094 (0)	19 713 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	109 294	105 663

Not 7 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 917 750	34 917 750
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	34 917 750	34 917 750
Ingående avskrivningar	- 4 135 555	- 3 851 047
Årets avskrivningar	<u>- 284 508</u>	<u>- 284 508</u>
Utgående avskrivningar	- 4 420 063	- 4 135 555
Redovisat värde	30 497 687	30 782 195

Fastigheternas taxeringsvärde		
Byggnad	30 189 000	24 782 000
Mark	<u>25 000 000</u>	<u>23 400 000</u>
Summa	55 189 000	48 182 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	121 438	121 438
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	121 438	121 438
Ingående avskrivningar	- 85 008	- 72 864
Årets avskrivningar	<u>- 12 144</u>	<u>- 12 144</u>
Utgående avskrivningar	- 97 152	- 85 008
Redovisat värde	24 286	36 430

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Boka tvättid per dec	3 735	3 735
Bostadsrätterna medlemsavgift per dec	4 520	5 020
Kabel-TV per mars	6 998	14 286
Fastighetsskötsel per mars	10 155	15 394
Bredband per mars	8 610	0
Fastighetsförsäkring per dec (/per maj)	53 178	20 155
Summa	87 196	58 590

Not 10 Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken affärskonto	1 257 635	1 232 326
Summa	1 257 635	1 232 326

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2025-12-31	2024-12-31
Swedbank Hyp.	2,251	90 d	0	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hyp.	2,251	90 d	0	1 008 000	1 008 000
Swedbank Hyp.	2,395	90 d	0	800 000	800 000
Swedbank Hyp.	2,405	90 d	0	800 000	800 000
Swedbank Hyp.	2,271	90 d	0	600 000	0
Swedbank Hyp.	2,271	90 d	0	800 000	0
Summa			0	8 008 000	6 608 000

varav långfristig del	0	0
varav kortfristig del	8 008 000	6 608 000

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	15%	14%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	3 891	3 211

Not 12 Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2023	0	47 901
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2024	49 090	49 090
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2025	51 886	0
Summa	100 976	96 991

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	47 167	44 847
Upplupen kostnad el	6 821	7 944
Upplupen kostnad renhållning	806	603
Upplupen kostnad reparation/underhåll	0	194 136
Upplupen räntekostnad	6 656	9 432
Förutbetalda avgifter och hyror	143 920	160 098
Beräknad upplupen kostnad revision	24 000	21 000
Summa	229 370	438 060

Not 14 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
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

Årsredovisningen beslutades 2026-01-29

Sundbyberg enligt min digitala underskrift

Margareta Seidel, ordförande

Ella Mustapha

Olof Berntsson

Martin Hamrin

Bo Pamlin

Rebecka Perriraz Ahrsjö

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats enligt min digitala underskrift

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 2025.

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 2025 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 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 2025 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 dag som framgår av digital signatur

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.03.2026 11:34

SENT BY OWNER:

Zevrin Nawzad Aubid • 17.03.2026 09:34

DOCUMENT ID:

rk5XM5lcbx

ENVELOPE ID:

HyGuQz5Uqbe-rk5XM5lcbx

DOCUMENT NAME:

BRF Tappkranen ÅR + RB 2025.pdf

19 pages

SHA-512:

ead1a1944ade0b28d7dbd91ccb45363921f09ed3b98e3a
6cf8409f9553846dc39dcd891ce624826e861046227304
ad6593581173aeb327489c0b45877115c507

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
REBECKA A M PERRIRAZ A HRSJÖ Rebecka.ahrsjo@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 10:11 17.03.2026 10:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/04/17) IP: 95.193.152.125
Hans Martin Hamrin martin.hamrin@gmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 13:28 17.03.2026 13:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/09/10) IP: 90.129.223.154
Gerd Margareta Seidel margaretastenberg1950@gmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 17:59 17.03.2026 17:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/10/08) IP: 2.136.144.5
BO PAMLIN Paffes@gmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 10:54 17.03.2026 12:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/05/05) IP: 213.112.114.252
OLOF BERNTSSON egob@telia.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 20:19 19.03.2026 20:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/12/08) IP: 130.195.218.36
Ella Ulla Mustapha ella_mustapha@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 09:10 20.03.2026 09:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/12/02) IP: 213.112.115.73
Claes Mikael Jennel mikael.jennel@bakertillystocckholm.se	 Signed Authenticated	20.03.2026 11:34 20.03.2026 11:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/21) IP: 135.225.52.139

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed