

ÅRSREDOVISNING

Brf Tappkranen

Org nr 769608-0220

2023-01-01 – 2023-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tappkranen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31, föreningens tjugoundra 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. Fastigheterna innehas med äganderätt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året ingick Brf Tappkranen ett avtal med Nabo om teknisk förvaltning. Varannan vecka har fastighetstekniker rondering i vår fastighet, till exempel lampor och säkringar kollas och byts vid behov. Medlemmar i föreningen kan även ta del av Nabos fasta prislista för lägenhetsarbeten.

Olika renoveringsarbeten/repARATIONER/ARBETEN har genomförts, till exempel:

- Målning/renovering av dörrar mot vägen har utförts på Ursviksvägen 10 A/B.
- Byte av räck/plåt gällande de tre vädringsbalkongerna på Vegagatan 32 mot gården. Nu har fasaden ett mer enhetligt utseende.
- Nya fönster installerades mot vägen Vegagatan 32. De som har balkong mot vägen fick även ny balkongdörr (3 st).
- Vi har haft rör som läckt och skapat skador i badrum, Ursviksvägen 10A, det har behövt åtgärdats. Det har även varit akuta rörläckor, samt några dåliga rör i källare på Ursviksvägen 10 A/B som har behövt åtgärdas.
- Fasaden/sockeln på Ursviksvägen 10A/B skadades under vägbygget under själva asfalteringen. Lestra Entreprenad har murat skadorna.
- Fasaden Ursviksvägen 10A skadades av missfärgningar när lyktstolpar togs bort av Vattenfall, de har åtgärdat missfärgningarna med målning.
- Reparation av ett trappsteg mot gården.
- Oljning av ekdörr.
- Byte av expansionskärl.
- Nya entrémattor till Ursviksvägen 10A/B.
- Rengöring av sopkärnen.
- Beskränning av tallträden på vår innergård. En kronhöjning av lönträdet vid sopkärnen gjordes också, så att lastbilar och räddningsfordon ska kunna ta sig in.
- Två städdagar har genomförts samt har vi haft ett gräsklipparschema.

I övrigt följer styrelsen en underhållsplan som sattes 2015 och sträcker sig 30 år fram i tiden. Underhållsplanen följs upp årligen och uppdateras vid behov.

Årets resultat

Årets resultat och det minskade sparandet har en stark korrelation till både de väsentligt högre räntorna i och med samhällets ekonomiska läge samt de oförutsedda reparationer som skedde under

året. Det är dock av vikt att framhäva att resultatet även inkluderar fastighetsavskrivningar. När dessa avskrivningar exkluderas är föreningens resultat positivt.

Under kommande år förväntas sparandet öka i takt med att räntorna sänks. Även årsavgiftshöjningen om 8% från och med januari 2024 förväntas ha en positiv inverkan på sparandet. Styrelsen har under året även förbrukat medel ur föreningskassan för att förbättra fastighetens skick i form av fönsterbyten och upprustning av dörrar. Ändock har föreningen en stark kassa vid årets slut om ca. 760 000 kr likvida medel, vilket även bör ses i ljuset av den låga belåningen om ca. 5 000 000 kr (2 701 kr per kvm).

Styrelse

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

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2023-05-14.

Under året har följande personer medverkat i styrelsen:

Margareta Seidel	ordförande
Krister Ilmander	ledamot
Hampus Halfvarson	ledamot
Carina Höglund	ledamot
Ella Mustapha	ledamot
Bo Pamlin	ledamot

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda möten inklusive konstituerande möte. Styrelsearvoden avseende år 2023 om 78 750 kr (föregående år 72 450 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.

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 2023 uppgår till 48 182 000 kr (föregående år 48 182 000 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 229 tkr (föregående år ca 65 tkr). Rör har läckt och orsakat skador i badrum på Ursviksvägen 10A. Det har även varit rörläckage i källaren Ursviksvägen 10A/B. Skador och läckande rör har åtgärdats.

Årets underhållskostnader uppgår till ca 804 tkr (ca 660 tkr). Omfattar bla nya fönster samt 3 nya balkongdörrar mot Vegagatan 32. Målning av dörrar Ursviksvägen 10A/B. Byte av räcke/plåt på de tre vådringsbalkongerna mot gården. Byte av rör i källare Ursviksvägen 10A/B. Se vidare Not 3.

Inga investeringar har gjorts under året.

Framtida planerat underhåll och investeringar

Styrelsen följer underhållsplanen där det är ekonomiskt möjligt. Under 2024 genomförs OVK. Spolning av stammar samt filmning av några rör planeras att genomföras under året. Reparation och byte av rör som är dåliga fortsätter i källare Ursviksvägen 10A/B samt Vegagatan 32. Därefter behöver vi efter analys besluta om eventuella stamåtgärder.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av Nabo AB.

Trapphusstädning har ombesörjts av Stådhuset i Stockholm AB.

Per 2023-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 5 808 000 kr (5 808 000 kr).

Uttaga och ställda pantar 12 000 000 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Föreningens hemsida är brftappkranen.se

Föreningens e-post är tappkranen@gmail.com

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 29 st bostadslägenheter upplåts per bokslutsdagen med bostadsrätt.

Under året har 6 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	2023	2022
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	47	43
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8	11
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 8	- 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	47	47

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 554 959	1 470 466	1 484 001	1 496 172
Resultat efter finansiella poster	- 1 025 592	- 690 255	- 433 526	150 437
Balansomslutning	31 990 435	32 892 103	31 768 316	32 034 801
Kassa och bank	765 749	1 395 788	722 712	820 275
Soliditet	80%	81%	73%	74%
Skuldkvot	3,7	3,9	4,8	5,4
Skuldsättning kr/m ² (BR)	2 822	2 822	4 042	4 042
Skuldsättning kr/m ² (tot)	2 701	2 701	3 771	3 771
Belåningsgrad	12%	12%	18%	18%
Räntekänslighet	3,9%	4,1%	5,8%	5,8%
Årsavgift kr/m ² (BR)/år, genomsnitt	731	696	695	695
Årsavgifternas andel av tot intäkter	95%	96%	82%	93%
Energikostnad kr/m ² (tot)	255	255	236	202
Sparande kr/m ² (tot)	35	124	183	195

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

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

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	132 267	-970 014	-690 255	26 680 747
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			144 546	-144 546		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-132 267	132 267		
Balanseras i ny räkning				-690 255	690 255	
Årets resultat					-1 025 592	-1 025 592
Belopp vid årets utgång	23 748 610	4 460 139	144 546	-1 672 548	-1 025 592	25 655 155

* 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	- 1 672 548
Årets resultat	- 1 025 592
<hr/>	
Summa	- 2 698 140

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,3% taxv)	144 546
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 144 546
Balanseras i ny räkning	- 2 698 140
<hr/>	
Summa	- 2 698 140

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 2024.

Resultaträkning

	Not	2023	2022
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 554 959	1 470 466
Övriga rörelseintäkter	2	<u>31 921</u>	<u>8 370</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 586 880	1 478 836
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	- 2 069 072	- 1 675 136
Personalkostnader	4	- 96 122	- 89 487
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 296 652</u>	<u>- 296 652</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 2 461 846	- 2 061 275
<i>Rörelseresultat</i>		- 874 966	- 582 439
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		671	47
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 151 297</u>	<u>- 107 863</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 150 626	- 107 816
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 1 025 592	- 690 255
<i>Årets resultat</i>		- 1 025 592	- 690 255

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 13	31 066 703	31 351 211
Inventarier, verktyg och installationer	6	<u>48 574</u>	<u>60 718</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		31 115 277	31 411 929
Summa anläggningstillgångar		31 115 277	31 411 929
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 400	0
Övriga fordringar		46 861	45 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>60 148</u>	<u>38 866</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		109 409	84 386
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	<u>765 749</u>	<u>1 395 788</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		765 749	1 395 788
Summa omsättningstillgångar		875 158	1 480 174
SUMMA TILLGÅNGAR		31 990 435	32 892 103

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 208 749	28 208 749
Fond för yttre underhåll		<u>144 546</u>	<u>132 267</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		28 353 295	28 341 016
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 1 672 548	- 970 014
Årets resultat		<u>- 1 025 592</u>	<u>- 690 255</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 2 698 140	- 1 660 269
SUMMA EGET KAPITAL		25 655 155	26 680 747
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		<u>0</u>	<u>800 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		0	800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 12	5 808 000	5 008 000
Leverantörsskulder		101 210	48 253
Skatteskulder	10	93 772	91 072
Övriga skulder		40 997	38 773
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>291 301</u>	<u>225 258</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		6 335 280	5 411 356
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 990 435	32 892 103

Kassaflödesanalys

	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	- 874 966	- 582 439
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>296 652</u>	<u>296 652</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	- 578 314	- 285 787
Erhållen ränta och utdelning	671	47
Erlagd ränta	- 151 297	- 107 863
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	- 728 940	- 393 603
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	- 25 023	- 813
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>923 924</u>	<u>1 596 916</u>
Förändring av rörelsekapitalet	898 901	1 596 103
Kassaflöde från den löpande verksamheten	169 961	1 202 500
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>- 746 550</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	- 746 550
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	169 961	455 950
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser mm	0	4 217 126
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>- 800 000</u>	<u>- 4 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 800 000	217 126
Årets kassaflöde	- 630 039	673 076
Likvida medel vid årets början	<u>1 395 788</u>	<u>722 712</u>
Likvida medel vid årets slut	765 749	1 395 788
Varav kassa och bank	765 749	1 395 788
(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.

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.

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.

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
Byggnadsinventarier	10 år

Not 1 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter	1 505 184	1 426 246
Hysesintäkter lokaler och förråd	49 775	44 220
Summa	1 554 959	1 470 466

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

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Avgifter andrahandsuthyrningar	2 553	1 610
Erhållet elstöd	20 330	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 038	6 760
Summa	31 921	8 370

Not 3 Övriga externa kostnader	2023	2022
---------------------------------------	-------------	-------------

Driftskostnader

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, gård	95 519	1 088
Snöröjning	60 075	34 414
Elavgifter	102 036	147 791
Fjärrvärme	339 396	308 311
Vatten	106 231	91 641
Städning, klottersanering	32 220	35 239
Renhållning hushållssopor	48 500	44 764
Renhållning grovsopor	6 033	6 033
Reparationer fastigheter	229 684	65 428
Övriga fastighetskostnader	6 948	3 965
Fastighetsavgift/-skatt	47 901	45 871
Fastighetsförsäkring	41 867	41 241
Kabel-TV o. bredband	<u>54 120</u>	<u>49 522</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 170 530	875 308

Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnader	59 633	52 428
Revision	18 794	17 250
Övriga förvaltningskostnader	12 216	26 970
Mäklarprovision	0	40 000
Bankavgifter	<u>3 155</u>	<u>3 021</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	93 798	139 669

<i>Summa driftskostnader</i>	1 264 328	1 014 977
------------------------------	-----------	-----------

Underhållskostnader

Ommålning källare, tvättstuga (2022)	0	235 874
Kakel, stenläggning (2022)	0	45 576
Entréport och gårdsdörrar (2022)	0	378 709
Renovering balkonger	122 500	0

Målning portar	39 241	0
Fönsterrenovering	631 550	0
Rep rör källare	<u>11 453</u>	<u>0</u>
Summa underhållskostnader	804 744	660 159

Summa	2 069 072	1 675 136
--------------	------------------	------------------

Not 4 Personalkostnader	2023	2022
--------------------------------	-------------	-------------

Löner och andra ersättningar för styrelse	78 750	72 450
övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa löner och andra ersättningar	78 750	72 450
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	17 372 (0)	17 037 (0)

Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	96 122	89 487
--	---------------	---------------

Not 5 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
---------------------------------	-------------------	-------------------

Ingående anskaffningsvärden	34 917 750	34 156 559
Inköp	<u>0</u>	<u>761 191</u>
Utgående anskaffningsvärden	34 917 750	34 917 750
Ingående avskrivningar	- 3 566 539	- 3 282 031
Årets avskrivningar	<u>- 284 508</u>	<u>- 284 508</u>
Utgående avskrivningar	- 3 851 047	- 3 566 539

Redovisat värde	31 066 703	31 351 211
------------------------	-------------------	-------------------

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

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
--	-------------------	-------------------

Ingående anskaffningsvärden	121 438	121 438
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	121 438	121 438
Ingående avskrivningar	- 60 720	- 48 576
Årets avskrivningar	<u>- 12 144</u>	<u>- 12 144</u>
Utgående avskrivningar	- 72 864	- 60 720

Redovisat värde	48 574	60 718
------------------------	---------------	---------------

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-TV per mars	14 217	13 523
Bostadsrätterna medlemsavgift per dec	5 020	5 020
Boka tvättid per dec	3 735	3 735
Fastighetsskötsel per mars	19 121	0
Fastighetsförsäkring per maj	18 055	16 588
Summa	60 148	38 866

Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken affärskonto	765 749	1 395 788
Summa	765 749	1 395 788

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2023-12-31	2022-12-31	
Swedbank Hyp.	4,81	2024-09-25	1 år	0	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hyp.	4,88		90 d	0	1 008 000	1 008 000
Swedbank Hyp.	0,85	2024-01-25	3 år	0	800 000	800 000
Summa			0	5 808 000	5 808 000	

varav långfristig del	0	800 000
varav kortfristig del	5 808 000	5 008 000

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%	12%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	2 822	2 822

Not 10 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2021	0	45 201
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2022	45 871	45 871
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2023	47 901	0
Summa	93 772	91 072

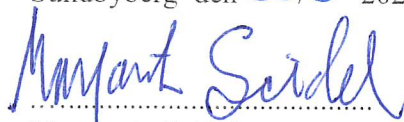
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	49 796	46 368
Upplupen kostnad el	8 752	22 763
Upplupen bankavgift	102	136
Upplupen kostnad renhållning	1 734	1 734
Upplupen kostnad reparation	0	1 765
Upplupen kostnad snöröjning	19 369	0
Beräknad upplupen räntekostnad	55 336	10 590
Förutbetalda avgifter och hyror	138 212	124 902
Beräknad upplupen kostnad revision	18 000	17 000
Summa	291 301	225 258

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
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 28/3 2024.



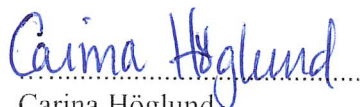
Margareta Seidel
Ordförande



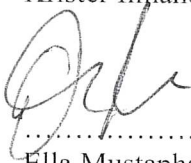
Krister Ilmander



Hampus Halfvarson



Carina Höglund



Ella Mustapha



Bo Pamlin

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/3 2024.



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 2023.

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 2023 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 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 28/3 2024



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Resultatbudget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter							
Årsavgifter	1625,6	1505,2	1503,0	1426,2	1395,0	1395,0	1391,0
Hysesintäkter bostad	0	0	0	0	44,8	58,0	58,0
Hysesintäkter lokaler o. förråd	51,4	49,8	44,2	44,2	44,2	43,2	43,2
Övriga intäkter	2,0	31,8	0	8,4	209,2	6,5	7,5
S:a intäkter	1679,0	1586,8	1547,2	1478,8	1693,2	1502,7	1499,7
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel, gård	-92,0	-95,5	-15,0	-1,1	-4,0	-51,8	-1,6
Snöröjning	-40,0	-60,1	-50,0	-34,4	-60,3	-11,3	-39,1
Elavgifter	-120,0	-102,0	-176,0	-147,8	-108,3	-87,1	-93,1
Fjärrvärme	-340,0	-339,4	-324,0	-308,3	-317,9	-275,4	-298,0
Vatten	-116,0	-106,2	-114,0	-91,6	-82,2	-71,7	-78,0
Städning, klottersanering	-40,0	-32,2	-38,0	-35,2	-30,5	-30,5	-33,9
Renhållning hushållssopor	-54,0	-48,5	-53,0	-44,8	-44,6	-38,0	-51,6
Renhållning grovsopor	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-5,6	-5,2
Löpande reparationer	-110,0	-229,7	-70,0	-65,4	-232,9	-81,1	-38,8
Övr fastighetskostnader	-6,0	-6,9	-4,0	-4,0	-7,1	-0,9	-10,8
Fastighetssvgift/-skatt	-49,1	-47,9	-47,9	-45,9	-45,2	-44,3	-42,8
Fastighetsförsäkring	-45,0	-41,9	-44,0	-41,2	-42,1	-39,8	-35,5
Kabel-TV	-57,0	-54,1	-54,0	-49,5	-49,5	-47,0	-45,9
Förvaltning	-65,0	-59,6	-57,0	-52,4	-52,4	-50,9	-49,8
Styrelsearvoden inkl soc avg	-110,9	-96,2	-101,6	-89,5	-84,8	-84,6	-81,5
Revison	-20,0	-18,8	-17,0	-17,3	-16,2	-16,3	-16,0
Övriga förvaltningskostnader	-15,0	-12,2	-10,0	-67,0	-7,1	-2,0	-1,4
Bankavgifter	-3,0	-3,2	-3,0	-3,0	-3,0	-2,8	-2,8
S:a driftskostnader	-1289,0	-1360,4	-1184,5	-1104,4	-1194,1	-941,1	-925,8
Driftsresultat	390,0	226,4	362,7	374,4	499,1	561,6	573,9
Ränteintäkter	0	0,7	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-273,4	-151,3	-97,7	-107,8	-104,8	-141,4	-139,0
S:a finansiella intäkter & kostnader	-273,4	-150,6	-97,7	-107,8	-104,8	-141,4	-139,0
Kassaflöde från driftsverksamhet	116,6	75,8	265,0	266,6	394,3	420,2	434,9
Underhållskostnader	-1049,0	-804,7	0	-660,2	-546,4	0	-96,6
Resultat före avskrivningar	-932,4	-728,9	265,0	-393,6	-152,1	420,2	338,3
Avskrivningar	-296,6	-296,6	-296,6	-296,6	-281,4	-269,7	-269,7
Redovisat resultat	-1229,0	-1025,5	-31,6	-690,2	-433,5	150,5	68,6