

ÅRSREDOVISNING

Brf Tappkranen

Org nr 769608-0220

2024-01-01 – 2024-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tappkranen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31, föreningens tjugotredje 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 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

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

Olika händelser eller arbeten som skett under 2024 är till exempel:

- OVK genomfördes i januari. OVK är godkänd.
- Spolning av avloppsstammar har genomförts.
- Rörinspektion med kamera, konditionsbestämning av stammar.
- Stambyte/relining har påbörjats på Ursviksvägen 10 A/B. Arbetet fortsätter under 2025.
- Bortsopning av lös smuts samt behandlat tegelytorna med mossborttagningsmedel gällande taket Ursviksvägen 10 A/B.
- Oljning av ekdörr Vegagatan 32.
- Byte av vattenmätare Ursviksvägen 10B.
- Reparation av trasigt rör samt byte av avlopp i garaget.
- 7 nya inspektionsluckor på vinden Vegagatan 32 samt 1 ny inspektionslucka på Ursviksvägen 10.
- Två städdagar har genomförts.
- Ny mailadress till styrelsen är: styrelsen@brftappkranen.se
- Brf Tappkranen tar nu emot fakturor digitalt. Ny fakturamail: faktura@brftappkranen.se
- Ny hemsida har skapats kostnadsfritt genom medlemskap hos Bostadsrätterna.
- Styrelsen har under året beslutat att höja årsavgifterna med 10% från 1 januari 2025 med anledning av det pågående stambytet/reliningen. Ingen ytterligare avgiftshöjning väntas under kommande år.
- Styrelsen har upptagit ett banklån om 800 000 kr för att finansiera det påbörjade stambytet/reliningen. Föreningen har fortsatt låg belåningsgrad om 6 608 000 kr (3 211 kr per kvm).

Brf Tappkranen har en underhållsplan, den följs upp årligen och uppdateras vid behov.

Styrelse

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

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2024-05-19.

Under året har följande personer medverkat i styrelsen:

Margareta Seidel	ordförande
Hampus Halfvarson	ledamot (Avgått dec 2024)
Carina Höglund	ledamot
Ella Mustapha	ledamot
Bo Pamlin	ledamot
Olof Berntsson	ledamot
Martin Hamrin	ledamot

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda möten, det inkluderar konstituerande möte.

Föreningen har även haft 1 föreningsstämma som är protokollförd.

Styrelsearvoden avseende år 2024 om 85 950 kr (föregående år 78 750 kr) exklusive sociala avgifter har utbetalats.

Revisorer

Föreningens revisor har varit

Mikael Jennel auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB

Valberedning

Valberedningen inför föreningsstämman 2025 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 2024 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

Årets löpande reparationer uppgår till ca 11 tkr (föregående år ca 229 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 869 tkr (ca 804 tkr). Underhållskostnaderna omfattar till exempel: OVK-besiktning och stamspolning. Arbeten inför stambyte har varit till exempel att nya inspektionsluckor har installerats på vind. Rör har reparerats i källaren Ursviksvägen 10A/B samt byte av avlopp i garage. Arbetet med stambyte/relining har startat på Ursviksvägen 10 A/B och är fortsatt pågående. Se vidare Not 4.

Inga investeringar har gjorts under året.

Framtida planerat underhåll och investeringar

Styrelsen följer underhållsplanen där det är ekonomiskt möjligt. Arbetet med stambyte/relining fortsätter på Ursviksvägen 10 A/B. Därefter planeras stambyte/relining för Vegagatan 32.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av Nabo AB.

Trapphusstädning har ombesörjts av Städdhuset i Stockholm AB.

Per 2024-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 6 608 000 kr (5 808 000 kr).

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

Föreningens hemsida är brftappkranen.se

Föreningens e-post är styrelsen@brftappkranen.se

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelse

Samtliga 29 st bostadslägenheter upplåts per bokslutsdagen med bostadsrätt.

Under året har 3 st lägenhetsöverlåtelse 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	2024	2023
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	47	47
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6	8
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 7	- 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	46	47

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 677 072	1 554 959	1 470 466	1 484 001
Resultat efter finansiella poster	- 879 657	- 1 025 592	- 690 255	- 433 526
Balansomslutning	32 158 480	31 990 435	32 892 103	31 768 316
Kassa och bank	1 232 326	765 749	1 395 788	722 712
Soliditet (%)	77	80	81	73
Skuldkvot	3,9	3,7	3,9	4,8
Skuldsättning kr/m ² (BR)	3 211	2 822	2 822	4 042
Skuldsättning kr/m ² (tot)	3 073	2 701	2 701	3 771
Belåningsgrad (%)	14	12	12	18
Räntekänslighet (%)	4,1	3,9	4,1	5,8
Årsavgift kr/m ² (BR)/år, genomsnitt	790	731	696	695
Årsavgifternas andel av tot intäkt (%)	96	95	96	82
Energikostnad kr/m ² (tot)	262	255	255	236
Sparande kr/m ² (tot)	133	35	124	183

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.

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 räntorna sjunkit, och därmed även räntekostnaderna. Ändock är räntekostnaderna väsentligt högre än tidigare år. Årets resultat och det minskade sparandet har därför en korrelation till de högre räntorna. Dock är inte det den främst drivande faktorn till resultatet. Detta kan vi se i ljuset av att kassaflödet från driftverksamheten under året var 285 965 kr, innebärande att intäkterna täcker de löpande kostnaderna inkl. de ökade räntekostnaderna.

Den främsta faktorn till årets resultat är de ökade underhållskostnaderna till följd av det påbörjade stambytet/reliningen av avloppsstammarna, som är en av de mest kostsamma renoveringarna en förening kan genomföra. Ett negativt resultat är därmed naturligt vid en sådan renovering. Styrelsen bedömer att belåningsgraden per kvadratmeter förväntas vara fortsatt låg även efter slutförd rörrenovering.

Under kommande år förväntas sparandet öka i takt med att räntorna sänks och rörrenoveringen slutförs. Även årsavgiftshöjningen om 10% från och med 1 januari 2025 förväntas ha en positiv inverkan på sparandet. Styrelsen har under året upptagit ett banklån om 800 000 kr för att finansiera stambyte/relining. Ytterligare lån förväntas upptas under 2025 för att finansiera det fortsatta rörarbetet. Det beräknas att den beslutade avgiftshöjningen från 1 januari 2025 täcker de ökade

räntekostnaderna varför inga ytterligare avgiftshöjningar beräknas nödvändigt. Av vikt är att föreningen har en stark kassa vid årets slut om ca. 1 232 000 kr likvida medel, vilket även bör ses i ljuset av den låga belåningsgraden om 6 608 000 kr (3 211 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	-1 672 548	-1 025 592	25 655 155
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				-1 025 592	1 025 592	
Årets resultat					-879 657	-879 657
Belopp vid årets utgång	23 748 610	4 460 139	144 546	-2 698 140	-879 657	24 775 498

* 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	- 2 698 140
Årets resultat	- 879 657
Summa	- 3 577 797

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	- 3 577 797
Summa	- 3 577 797

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 2025.

Resultaträkning

	Not	2024	2023
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 677 072	1 554 959
Övriga rörelseintäkter	2	<u>21 683</u>	<u>31 921</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 698 755	1 586 880
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	3	- 949 219	- 1 170 530
Underhållskostnader	4	- 868 970	- 804 744
Övriga externa kostnader	5	- 100 253	- 93 798
Personalkostnader	6	- 105 663	- 96 122
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 296 652</u>	<u>- 296 652</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 2 320 757	- 2 461 846
<i>Rörelseresultat</i>		- 622 002	- 874 966
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48	671
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 257 703</u>	<u>- 151 297</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 257 655	- 150 626
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 879 657	- 1 025 592
<i>Årets resultat</i>		- 879 657	- 1 025 592

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 14	30 782 195	31 066 703
Inventarier, verktyg och installationer	8	<u>36 430</u>	<u>48 574</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		30 818 625	31 115 277
 Summa anläggningstillgångar		 30 818 625	 31 115 277
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 400
Övriga fordringar		48 939	46 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>58 590</u>	<u>60 148</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		107 529	109 409
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	<u>1 232 326</u>	<u>765 749</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		1 232 326	765 749
 Summa omsättningstillgångar		 1 339 855	 875 158
SUMMA TILLGÅNGAR		32 158 480	31 990 435

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		- 2 698 140	- 1 672 548
Årets resultat		<u>- 879 657</u>	<u>- 1 025 592</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 3 577 797	- 2 698 140
SUMMA EGET KAPITAL		24 775 498	25 655 155
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 14	6 608 000	5 808 000
Leverantörsskulder		194 436	101 210
Skatteskulder	12	96 991	93 772
Övriga skulder		45 495	40 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>438 060</u>	<u>291 301</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		7 382 982	6 335 280
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 158 480	31 990 435

Kassaflödesanalys

2024**2023**

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Rörelseresultat	- 622 002	- 874 966
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>296 652</u>	<u>296 652</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	- 325 350	- 578 314

Erhållen ränta och utdelning	48	671
Erlagd ränta	- 257 703	- 151 297
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	- 583 005	- 728 940

Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	1 880	- 25 023
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>1 047 702</u>	<u>923 924</u>
Förändring av rörelsekapitalet	1 049 582	898 901

Kassaflöde från den löpande verksamheten	466 577	169 961
--	---------	---------

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

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

Kassaflöde före finansieringsverksamheten	466 577	169 961
---	---------	---------

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

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

Årets kassaflöde	466 577	- 630 039
Likvida medel vid årets början	<u>765 749</u>	<u>1 395 788</u>
Likvida medel vid årets slut	1 232 326	765 749

Varav kassa och bank	1 232 326	765 749
(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 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	2024	2023
Årsavgifter	1 625 652	1 505 184
Hysesintäkter lokaler och förråd	51 420	49 775
Summa	1 677 072	1 554 959

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

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Avgifter andrahandsuthyrningar	13 999	2 553
Erhållet elstöd	0	20 330
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 684	9 038
Summa	21 683	31 921

Not 3 Driftskostnader	2024	2023
Fastighetsskötsel, gård	85 861	95 519
Snöröjning	39 495	60 075
Elavgifter	84 559	102 036
Fjärrvärme	345 999	339 396
Vatten	132 680	106 231
Städning, klottersanering	38 874	32 220
Renhållning hushållssopor	48 342	48 500
Renhållning grovsopor	5 504	6 033
Reparationer fastigheter	11 064	229 684
Övriga fastighetskostnader	1 805	6 948
Fastighetsavgift/-skatt	49 090	47 901
Fastighetsförsäkring	46 272	41 867
Kabel-TV o. bredband	59 674	54 120
Summa	949 219	1 170 530

Not 4 Underhållskostnader	2024	2023
Renovering balkonger	0	122 500
Målning portar	0	39 241
Fönsterrenovering	0	631 550
Rep rör källare	33 632	11 453
OVK-besiktning	23 750	0
Stamspolning	218 151	0
Plåtarbeten	30 000	0
Projektering VA-stambyte	563 437	0
Summa	868 970	804 744

Not 5 Övriga externa kostnader	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	63 616	59 633
Revision	24 231	18 794
Övriga förvaltningskostnader	9 679	12 216
Bankavgifter	2 727	3 155
Summa	100 253	93 798

Not 6 Personalkostnader	2024	2023
Löner och andra ersättningar för styrelse	85 950	78 750
övriga anställda	0	0
Summa löner och andra ersättningar	85 950	78 750
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	19 713 (0)	17 372 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	105 663	96 122

Not 7 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
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	- 3 851 047	- 3 566 539
Årets avskrivningar	<u>- 284 508</u>	<u>- 284 508</u>
Utgående avskrivningar	- 4 135 555	- 3 851 047
Redovisat värde	30 782 195	31 066 703

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 8 Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	121 438	121 438
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	121 438	121 438
Ingående avskrivningar	- 72 864	- 60 720
Årets avskrivningar	<u>- 12 144</u>	<u>- 12 144</u>
Utgående avskrivningar	- 85 008	- 72 864
Redovisat värde	36 430	48 574

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Boka tvättid per dec	3 735	3 735
Kabel-TV per mars	14 286	14 217
Fastighetsskötsel per mars	15 394	19 121
Bostadsrätterna medlemsavgift per dec	5 020	5 020
Fastighetsförsäkring per maj	20 155	18 055
Summa	58 590	60 148

Not 10 Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken affärskonto	1 232 326	765 749
Summa	1 232 326	765 749

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank Hyp.	2,952	2025-09-28	1 år	0	4 000 000
Swedbank Hyp.	2,952		90 d	0	1 008 000
Swedbank Hyp.	3,309	2025-01-28	1 år	0	800 000
Swedbank Hyp.	3,144	2025-10-28	1 år	0	800 000
Summa				0	6 608 000
					5 808 000

varav långfristig del	0	0
varav kortfristig del	6 608 000	5 808 000

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	14%	12%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	3 211	2 822

Not 12 Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2022	0	45 871
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2023	47 901	47 901
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2024	49 090	0
Summa	96 991	93 772

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	44 847	49 796
Upplupen kostnad el	7 944	8 752
Upplupen bankavgift	0	102
Upplupen kostnad renhållning	603	1 734
Upplupen kostnad reparation/underhåll	194 136	0
Upplupen kostnad snöröjning	0	19 369
Upplupen räntekostnad	9 432	55 336
Förutbetalda avgifter och hyror	160 098	138 212
Beräknad upplupen kostnad revision	21 000	18 000
Summa	438 060	291 301

Not 14 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
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 enligt min digitala underskrift

.....
Margareta Seidel
Ordförande

.....
Carina Höglund

.....
Ella Mustapha

.....
Bo Pamlin

.....
Olof Berntsson

.....
Martin Hamrin

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 2024.

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 2024 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, 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 2024 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 min digitala signatur

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 10:16

SENT BY OWNER:

Stina Abrahamson • 15.04.2025 07:57

DOCUMENT ID:

B1aBH_j0Je

ENVELOPE ID:

r1hrHOj0Jg-B1aBH_j0Je

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning + Revisionsberättelse 2024 Brf Tappkranen.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Gerd Margareta Seidel margaretastenberg1950@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 08:29 15.04.2025 08:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/10/08) IP: 213.112.19.208
CARINA CHRISTINA HÖGLUND carhog11@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 08:43 15.04.2025 08:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/01/17) IP: 213.112.115.234
BO PAMLIN Paffes@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 09:20 15.04.2025 08:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/05/05) IP: 90.129.204.235
Hans Martin Hamrin martin.hamrin@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 10:31 15.04.2025 10:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/09/10) IP: 90.129.207.26
OLOF BERTSSON egob@telia.com	Signed Authenticated	15.04.2025 22:33 15.04.2025 22:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/12/08) IP: 78.71.102.164
Ella Ulla Mustapha ella_mustapha@hotmail.com	Signed Authenticated	18.04.2025 13:35 18.04.2025 13:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/12/02) IP: 213.112.115.73
Claes Mikael Jennel mikael.jennel@bakertillystockholm.se	Signed Authenticated	22.04.2025 10:16 22.04.2025 10:16	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.

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



PAES
sealed