

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021 FÖR HSB BRF TANTO

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tanto i Stockholm (reg nr 716416-7483) får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999–1229).

Föreningen bildades 1979-11-13 och registrerades 1980-01-04. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna enligt nedan:

- Kulltorp 2, (Flintbacken 2–10, A-huset)
- Tantobruket 1, (Flintbacken 14–28, B-huset)
- Kulltorp 4, (Tantogatan 41–47, C-huset)
- Kulltorp 5, (Tantogatan 59–71, D-huset)
- Sockerbruket 2, (Sockerbruksgränd 10–18, E-huset)
- Södersjukhuset 8, (Parkeringsplatsen, Flintbacken)

I föreningens fastigheter finns:

Av föreningens 729 bostadslägenheter upplåts 682 (682) med bostadsrätt och 47 (47) med hyresrätt. Föreningen upplåter dessutom 40 (40) lokaler med hyresrätt.

Den upplåtna ytan är totalt 57 451 m², varav 53 957 m² är bostäder och 3 494 m² är lokaler.

Av lägenheterna upplåtna med hyresrätt disponeras 24 (24) av Stiftelsen Stockholms Studentbostäder och övriga 20 (20) av enskilda hyresgäster. 3 (3) hyresrätter har upplåtits som övernattningslägenheter för gäster till våra boende.

Föreningen disponerar också 348 parkeringsplatser och 111 garageplatser för bil, exklusive platser för mc/cyklar.

För egen del disponerar föreningen lokaler för föreningens ändamål på Flintbacken 10 (förvaltnings-expedition). I föreningen finns även samlingslokaler för sammankomster, bastu, motionslokal, pingislokal samt snickarbod.

Fastigheterna uppfördes under åren 1962–1965.

Värdeår är 1964–65.

Det totala taxeringsvärdet uppgår till 1 832 945 000 kronor, se Not 8.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i QBE. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Medlemmar

Föreningen hade 963 (959) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021. Under året har 39 (50) överlåtelser skett.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året 2021 har årsavgifterna höjts med ca 5%.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-01, men på grund av pandemin genomfördes stämman dels via poströstning dels digitalt, totalt redovisades 182 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ledamöter

Inger Lindberg Bruce, ordförande	2021–2022
Maria Palme vice ordförande	2020–2022
Bodil Robertsson, sekreterare	2021–2023
Stefan Falk, ekonomiansvarig	2020–2022
Leopold Malmqvist	2021–2023
Kristina Söderlund	2020–2022
Börje Hammarström	2020–2022
Riccardo Malacalza	2021–2023
Helena Reistad	2021–2023
Ulla Blom Jernberg	2021–2023
Jonas Palmberg	utsedd av HSB Stockholm

Mandattid

Inga suppleanter har utsetts

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma maj/juni 2022 är ledamöterna Inger Lindberg Bruce, Maria Palme, Stefan Falk, Kristina Söderlund, Börje Hammarström

Styrelsen har under året hållit 11 ordinarie protokollförda styrelsemöten.

Fastighetsgruppen ska bereda ärenden inför styrelsens sammanträden. Gruppens perspektiv är fastigheterna och tomtmarken. Gruppen utformar föreningens plan för underhåll.

Fastighetsgruppen har sammanträtt vid 10 tillfällen under året och berett frågor om fastigheternas skötsel och underhåll samt detaljgranskat upphandling av större entreprenader.

Fastighetsgruppen har bestått av Inger Lindberg Bruce (ordf.), Leopold Malmqvist, Börje Hammarström samt Bert Hedström (förvaltare) och Ronny Jonasson (ass förvaltare).

Firmatecknare

Föreningens firma har sedan föregående föreningsstämma tecknats av styrelsen eller Inger Lindberg Bruce, Maria Palme, Stefan Falk och Bodil Robertsson, två i förening.

Revisorer

Gunilla Cedergren	Föreningsvald ordinarie
Karin Fernler	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ombud i HSB:s distriktsråd

Föreningens ombud vid HSB:s distriktsråd har enligt föreningsstämmans beslut varit Inger Lindberg Bruce, Maria Palme, Stefan Falk, Bodil Robertsson, Leopold Malmqvist, Kristina Söderlund, Börje Hammarström, Riccardo Malacalza, Helena Reistad och Ulla Blom Jernberg.

Valberedning

Valberedningen har enligt föreningsstämmas beslut utgjorts av Samuel Branting (sammankallande), Elin Blume och Arne Welin.

Arvoden

Arvoden till styrelsen har uppgått till sammanlagt 333 000 kr (7 prisbasbelopp per verksamhetsår). I beloppet ingår även att ledamöter, som har utfört särskilda arbetsuppgifter under arbetstid, har arvoderats med förlorad arbetsförtjänst eller motsvarande.

Föreningsvalda revisorer har arvoderats med 31 733 kr (2/3 prisbasbelopp).

Valberedningen har arvoderats med 23 800 kr (1/2 prisbasbelopp).

Årsplan för styrelsen

jan-mar:	bokslut, verksamhetsberättelse
apr-jun:	motionssvar, stämma, ny styrelse
jul-sep:	uppföljning av stämma, underhållsplan
okt-dec:	budget

Löpande ärenden behandlas kontinuerligt.

Styrelsen sammanträder normalt sista tisdagen varje månad utom juli.

Fastighetsgruppen sammanträder normalt näst sista tisdag i varje månad utom juli.

Anställda

Bert Hedström, HSB förvaltning, inhyrd fastighetsförvaltare.

Ronny Jonasson, heltidsanställd som förvaltarassistent.

Anders Blomberg, heltidsanställd som I:e maskinist

Inge Gårdman, heltidsanställd som maskinist/fastighetsskötare.

Satvinder Singh, heltidsanställd som fastighetsskötare.

Under sommaren och vid stor arbetsbelastning har extra personal tjänstgjort.

2020 års motioner

Föreningens stämma 2020 genomfördes med post-röstning på grund av den pågående pandemin. Punkten med motioner bordlades och de 19 motionerna från föreningens medlemmar behandlades vid ordinarie årsstämma 2021. Av dessa beslöt stämman att bifalla en, utreda en och avslå åtta. De nio återstående besvarades enligt styrelsens förslag.

Motionerna har under året behandlats på följande sätt:

- Motion nr 2 om låsbara cykelställ utreds av cykelgruppen
- Motion nr 3 om sortering matavfall samordnas med stadens krav
- Motion nr 7–8 om belåning, redogörs för i årsredovisningar
- Motion nr 9 om oberoende revision, se även motion år 7–8 år 2021
- Motion nr 10 om tillgång till bokad tvättplats i garage, utreds
- Motion nr 11 om cykelparkering Hus E, generellt utreds behov/möjligheter av cykelgruppen
- Motion nr 12 om cykelplatser, betalplatser har genomförts, ytterligare behov utreds av cykelgruppen
- Motion nr 13 om elladdplatser prispolicy, se även motion 12 år 2021
- Motion nr 14 om gemensam elladdplats, utreds
- Motion nr 15 om inbrott, se även motioner 1–6 år 2021

2021 års motioner

På föreningens stämma 2021 behandlades 14 motioner från föreningens medlemmar. Av dessa beslöt stämman att avslå fem. De nio återstående motionerna besvarades enligt styrelsens förslag.

Motionerna har under året behandlats på följande sätt:

Motion nr 1–6 om inbrott och säkerhet.

Trygghetsbesiktning har genomförts med förslag om lämpliga åtgärder. Under 2022 kommer samtliga entrépartier att förstärkas.

Motion nr 7–8 om byte av revisor. Upphandling har gjorts och förslaget föreläggs stämman 2022

Motion nr 12 om kostnad för laddplats. Ytterligare förtydligande har förelagts motionären m fl

Styrelsearbetet

Styrelsen har under ett antal år arbetat fram dokument om riktlinjer för styrelsearbete.

Under 2012 sammanställdes dessa dokument i en styrelsemanual som antogs av styrelsen. I manualen formuleras styrelsearbetets utgångspunkter och arbetsmetoder i följande kapitel: Vision, Arkitektur- och gestaltungsprogram, Miljö, Beslutsordning, Ekonomi, Projektstyrning, Personal, Information och kommunikation, Styrelsens kompetensutveckling samt Arvodesfördelning. Styrelsemanualen ses över varje år. En instruktion till valberedningen är också godkänd av stämman 2016.

Bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ är föreningsstämman. I Årsredovisningen beskrivs händelser under året och kommande händelser i föreningen samt föreningens resultat och ekonomiska ställning, årsredovisningen är offentlig.

Styrelsens arbete protokollförs, protokollen och underlag/utredningar/anbud är inte tillgängliga för föreningens medlemmar att ta del av, däremot kan enskild medlem ta del av protokollsutdrag som berör den enskilde medlemmens ärende.

Underhållsplan

Den underhållsplan som styrelsen och förvaltningen arbetar med, baserar sig på historik av tidigare utförda åtgärder sedan 1980-talet. Underhållsplanen har sedan framskrivits för att få en bedömning av omfattningen av åtgärder, som krävs de närmaste 10 åren. Styrelsen ska enligt stadgarna, i enlighet med upprättad underhållsplan, reservera eller ta i anspråk medel för yttre underhåll.

Stadgeenlig underhållssyn genomfördes 2021-12-28.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. De för föreningen betydande investeringar såsom stambytet, renovering av nedre källare och garage i Hus C har finansierats via lån. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Fastigheterna

Fastigheterna uppfördes under åren 1962–1965 och det pågår ett ständigt arbete med underhåll och förbättringar av föreningens fastigheter både invändigt och utvändigt.

2012 har Stockholms Stadsmuseum klassificerat föreningens fastigheter som synnerligen värdefulla och att de motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i Kulturminneslagen. På Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta är fastigheterna markerade med blått. Enligt Stadsmuseet ligger fastigheterna även inom en kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö.

Föreningen har under 2021 fokuserat på det stora projektet, stambyte samt installation av solceller. Utöver de stora projekten har vi därtill genomfört och påbörjat flera mindre och medelstora projekt:

Betongfasader

En inventering av fasadernas betongskador och nedknackning av lös betong inleddes hösten 2016 och slutfördes våren 2017. Arbetet med att ta fram förslag på åtgärder för restaurering och prov av metoder och materialval har pågått under 2017 och 2018. Insatserna avser både hållbara lösningar över tid och särskild hänsyn till att återställa fasaderna estetiskt och antikvariskt. Ytterligare fasadprov utfördes våren 2019, vilket verifierade ett genomförande med hög kvalitet och den kostnad som följer. Renovering med mera normal produktion genomfördes:

- Hus D färdigställdes hösten 2020.
- Hus E färdigställdes hösten 2021.
- Hus B blev klart till 90 %, hösten 2021 och färdigställs våren 2022.

Arbetet med fasaderna fortsätter sedan på hus A, 2022–2023 och avslutas med hus C, 2023–2024.

Cykel- och barnvagnsförvaring

Intresset för cykling ökar medan våra tillgängliga utrymmen är begränsade till våra ytor och fastigheter. Idag ryms drygt 800 cyklar att jämföra med stadens norm om cirka 1100 stycken.

Styrelsen har efter utredning i samråd med cykelgruppen (bildades efter motioner 2016 och utökades 2019) beslutat om olika åtgärder:

- Rensning av cyklar utförs återkommande med ambitionen att det vid behov sker varje år.
- Ett låst större parkeringsutrymme för cyklar med hyra av egen plats i Hus C garage blev klart under 2021. Det finns också möjligheter att utöka dessa ytterligare på nedre plan i garaget.

Tidigare finns ett cykelrum för hyra av egen plats i Hus B och under 2022 färdigställs ytterligare ett i Hus A.

- Låsbara cykelställ även på gatusidan är ett starkt önskemål från våra boende och beräknas kunna påbörjas under 2022.

Belysning

Föreningen har under 2021 fortsatt utbytet av belysning i källargångar. Denna insats föranleds av att det saknas reservdelar till befintliga armaturer och bytet innebär installation av modern LED-teknik med mycket låg energiförbrukning, lång livslängd och litet underhållsbehov.

Garageportar

Nya garageportar installerades under 2021, efter att garagerenoveringen och stambytet var klart i Hus C.

Hissar

En utredning inleddes under andra kvartalet 2019, med syfte att säkra en högre tillgänglighet och framförallt korta tiden för reparation med bättre tillgång till reservdelar. Med ett stort slitage från stambytet och att tidigare leverantör Thyssen konstaterats sakna kompetens och reservdelar, återskapas tillgänglighet genom totalt utbyte av styrsystemet med tillhörande sensorer. Det innebär att föreningen utför ett förtida utbyte av hissarnas styrsystem under 2020–2023.

Hyreslägenheter och hyreslokaler

Som alla år har hyreslägenheter och förhyrda lokaler renoverats när läge uppstått.

Stambyte

Stammar inkluderar avlopp, varm- och kallvatten samt värmeledningar till varje lägenhet.

Värmestammar och tillhörande radiatorer är i gott skick med en bedömd kvarvarande livslängd på minst 25 år. Däremot bedömdes, 2015, föreningens vatten- och avloppsstammar att ha tjänat ut. Beslut fattades 2015 av stämman att uppdraga till styrelsen att upphandla och genomföra stambytet. Projektet har varit omfattande och slutförts framgångsrikt under 2021. Den betydande investering som föreningen gjort har ökat värdet i våra fastigheter och minskat underhållsbehov för stammar och relaterad infrastruktur under lång tid framöver.

Efter förberedelser 2016 påbörjades stambytet 2017 i Hus E och i slutet av 2021 avslutades projektet i hus D, efter att samtliga fem fastigheter fått sina stammar utbytta. Utöver stambyte har horisontell stam i källargolv och dagvattenstammar från taken relinats och trasiga brunnar och rör i terrassgolv bytts ut.

Energi och miljö

Föreningen har sedan 2010 en miljöpolicy och handlingsplaner revideras kontinuerligt. Åtgärder för energieffektivisering inleddes redan 2003 med de mest effektiva och enklast genomförda åtgärderna som till exempel närvarostyrd belysning i källargångar och trapphus. Föreningen har 2021 påbörjat en analys om det är möjligt och vad som i så fall krävs för en miljöcertifiering via Sweden Green Building Council för befintliga bostadshus.

Föreningen har målet (enligt EU:s klimatmål från 2009) att minska energiåtgången till 2020 med 20 procent, nytt EU-mål från 2016 är också ökad energieffektivisering fram till 2030 med 30 procent.

Vår förbrukning utgår från 2003 (av administrativa skäl) vilket motsvarar basåret 1995, eftersom inga energieffektiviseringar gjordes innan 2003.

Energieffektivisering

El 2003–2021

Föreningen köper miljövänlig vindkraftsel. Minskning: Från 1 500 000 kWh till 979 976 kWh, det vill säga en minskning på drygt 34 procent.

Fjärrvärme 2003–2021

Minskning: Från 9 200 000 kWh till 7 805 000 kWh, det vill säga en minskning på cirka 15 procent.

Fjärrvärmeförbrukningen varierar år från år beroende på hur kallt det är, 2021 var en kall vinter. Vi har under kommande år att utvärdera att investeringar i ny styrning av värme- och ventilationssystem ger de ytterligare besparingar som eftersträvas.

Det är viktigt att notera att energiförbrukningen starkt påverkas av utomhustemperaturen och att variationer under enskilda år i hög grad styrs av denna yttre omständighet.

Total minskning av energi (el/fjärrvärme) 2003–2021: drygt 18 procent.

El

Utredning om utbyte av armaturer till LED-teknik har genomförts för resterande delar av fastigheterna. Detta har resulterat i fortsatt utbyte av armaturer till LED belysning i fastigheterna, 2020–2023.

I samband med renovering 2020 av garaget och nedre stommen i Hus C installerades 21 st. laddstationer med 3,7 kWh effekt och lastbalansering. De platser utomhus som har eluttag och där kablaget är tillräckligt stark, kommer att kunna förses med laddstationer efter behov hos boende med laddbara fordon. Styrelsen och förvaltningen bevakar också, att vid fortsatta investeringar främja vårt bruk av miljövänliga arbetsmaskiner och fordon i området.

Styrelsen har under 2021 installerat solceller på taken med en kapacitet av ca 376 kW, det teoretiska målet var 500 kW,

Anläggningens storlek innebär att föreningen avser att producera ca 15 % av den el våra fastigheter förbrukar i allmänna utrymmen såsom hissar, tvättstugor, belysning.

I syfte att tillvarata solenergianläggningens fulla potential avser styrelsen att 2022 utreda besparingspotential i en gemensam införskaffning av el, men med individuell mätning och debitering en så kallad IMD lösning.

Värme –energi

Föreningen har en handlingsplan för energieffektivisering av våra fastigheter med prioritering av åtgärder kopplade till övrigt underhåll, till exempel den tidigare genomförda injusteringen av radiatorer och bättre styrsystem för kontroll och övervakning.





Vårt behov av energi för varmvatten och uppvärmning av fastigheterna är både den största kostnadsposten och den post som har störst miljöpåverkan.

Föreningen har av samma skäl i och med beslutet att 2021 investera i en stor solcellsanläggning och också under 2021 utreda installation av frånluftsvarmepumpar (FVP) för att tillvarata energi som annars försvinner med ventilationsluften, och därigenom kunna minska vår energiförbrukning med cirka 30 procent. Beslut förväntas under våren 2022.

Berg- och sjövärme bedöms inte vara aktuellt för närvarande.

Efter ovanstående omfattande projekt återstår våra fönster, för utbyte eller renovering. Styrelsens inriktning är att påbörja en utredning om renovering för att förlänga livslängden på våra fönster i stället för utbyte. Ett utbyte är ett stort projekt både fysiskt och finansiellt.

En utvärdering från 2014–2015 har visat att fönstren, efter renovering av fönstren i markplan och utbyte av fönster vid terrasser, är i skick att de bedöms ha en ekonomisk livslängd om minst 10 år. Ett eventuellt utbyte i förtid sker således främst i syfte att höja komforten och spara energi, men finansieras inte av sparad energi.

Vatten

Stambytet är slutfört 2021 i samtliga fastigheter. Installation har skett med snålspolande toaletter och kranar till tvättställ/dusch, energi- och vattenförbrukningen reduceras därmed väsentligt.

Avfall

Föreningen installerade mobilt sopsugssystem för hushållssopor 2010. För sopsortering hänvisas till stadens återvinningskärl på Tantogatan (batterier, färgat och ofärgat glas, plast, metall och kartong). Föreningen har också tidningsinsamling samt grovsoprum för övrig återvinning, batterier och elektronikskrot. Minskning av grovsopor och bättre ordning i våra grovsoprum är ett prioriterat projekt, samt även en annan lösning för tidningsåtervinning, då papperstidningar har minskat.

Det nya lagkravet på producentansvaret för fastighetsnära källsortering av förpackningar och tidningar har skjutits upp till januari 2023. Det kan komma att påverka det disponibla utrymmet i våra grovsoprum. Under 2022 planeras ett projekt om hur vi kan effektivisera vår avfallshantering.

Gällande komposterbart matavfall har Stockholms stad valt en inriktning, som innebär att vi i framtiden får sortera vårt komposterbara avfall i särskilda påsar med en unik färg och kvalitet. Vid avfallets ankomst i Högdalen, separeras vanligt avfall från påsarna med komposterbart avfall, där sistnämnda processas till biogas. Vårt sopsugssystem kommer att kunna användas även för dessa påsar för komposterbart avfall, med följande sortering. Detta beräknas kunna vara i drift enligt senaste uppgifter först 2023 och realiseras av Stockholm Vatten och Avfall AB.

Yttre miljö

Föreningen har relativt höga ambitioner när det gäller att erbjuda de boende en god yttre miljö. Det avspeglar sig i skötsel av grönområden och rabatter, där



också ett antal intresserade och flitiga Tantobor bidrar. Beskärning av buskar och träd görs regelbundet. Likaså sker ett kontinuerligt underhåll med bland annat nya blomplanteringar.

Ett gestaltungsprogram för utvecklande och bevarande av den yttre miljön i Tanto har tagits fram som underlag, för att värna om den unika karaktären i området. En trädplan för alla träd i vårt område har tagits fram, även de som står på stadens mark.

Sen hösten 2021 har staden återtagit sitt underhållsansvar för parkmarken mellan våra hus och de har anlitat entreprenören Peab, underhållet gäller såväl sommar som vinter.

Våra gårdar behöver återställas efter stambytet, för att öka attraktiviteten för våra boende. Renovering av gård hus B kommer att slutföras våren 2022. Övriga gårdar finns med i den långsiktiga planen. Samtliga lekutrustningar besiktigas kontinuerligt och utbyte sker vid behov.

Vår omgivning

Det finns förslag sen tidigare från staden att vår återvinningsstation skall byggas om i samband med att korsningen Tantogatan/Jägargatan byggs om efter att SÖS-bygget är avslutat. Detta kan påverkas av nya lagkrav om fastighetsnära källsortering av förpackningar och tidningar.

Ett nytt 16 våningar högt bostadshus med cirka 80 lägenheter vid Ringvägen/Mariaskolan är nu färdigställt, likaså Södersjukhusets nybyggnader.

Vi håller oss informerade om byggnadsprojekt i vår omgivning, det senaste är vad som händer med äldreboendet Kulltorp i framtiden och en eventuell överdäckning av spåren mot Tantolunden, samt bebyggelse på Ringvägen enligt förslag i översiktsplanen.

Information och IT i Tanto

Föreningens informationsblad Tantonytt kom ut med fyra nummer under 2021 med Peder Björk som redaktör. Styrelsen lämnar dessutom månatliga rapporter genom anslag i portarna och på hemsidan. Annan information lämnas även genom anslag i portarna och vid behov i brevinkasten, samt givetvis via kontakter med kontoret.

Föreningens hemsida www.brftanto.se fick en relativt omfattande uppfräschning under 2021. Sidan uppdateras relativt ofta och innehåller aktuell information. Där finns också blanketter och information om de regler som gäller i föreningen.

Föreningen har sedan några år tillbaka bokningssystemen via nätet för bokning av lokaler. Där kan man boka gästlägenheter, tvättstugor och bastu. Det finns även en app som gör det möjligt att göra bokningar från en smartphone.

Felanmälningar görs numera företrädesvis digitalt i vårt ärendehanteringssystem. Det ger ökad effektivitet, bättre överblick, statistik och möjlighet till återrapportering.

Föreningen använder sedan tidigare HSB:s webbtjänst för administrativa ärenden avseende bland annat ekonomirapporter (där samtliga i styrelsen har tillgång till alla ekonomiska transaktioner), mäklarbilder med mera. Även inkommande fakturor hanteras elektroniskt via HSB:s system.

Styrelsen och förvaltningen använder www.project-place.se för hantering av dokument. Där lagras alla protokoll och bilagor samt övriga styrdokument.

Förvaltningen arbetar med en Microsoft-server där all dokumentation lagras. Backup på servern görs mot en extern datacentral.

Alla nytillkomna medlemmar får ett välkomstpaket med information om området, med bland annat informationsskriften "Värt att veta om HSB:s brf Tanto". Under hösten har den uppdaterats och bytt namn till "Att bo i brf Tanto". Den finns att ladda ner från hemsidan, alternativt finns den att hämta på Förvaltningskontoret.

Gemensamma lokaler, aktiviteter mm

Pandemin har naturligtvis drabbat oss likaväl som alla andra. Våra lokaler har varit tillgängliga som vanligt, dock med begränsningar angående antal personer som får vistas i lokalen enligt FHM:s regelverk.

Under året har stambytet genomförts i D-huset och både Sockertoppen, Gymmet och Brofestet ha varit avstängda under perioder när det har pågått arbete i lokalerna.

Brofestet används för olika fester och andra sammankomster, till exempel föreningsmöten. Veteranklubben har haft mycket färre aktiviteter under året på grund av pandemin, men hoppas kunna återgå till sina vanliga aktiviteter i form av medlemsmöten, Qigong, filmförevisningar, föredrag, fester med mera under nästa år.

Sockertoppen är vår kombinerade fritids/ pingis/ möteslokal, som används flitigt bland annat för olika möten och sammankomster. Där finns också en mindre boksamling, där boende kan hämta och lämna böcker.

Gymmet används flitigt och är öppet 06:00–22:00 alla dagar. I C-huset finns en Bastu som bokas via hemsidan eller appen. Snickarboja uppskattas och används av händigarna i Tantobor.

Lekplatserna på våra gårdar används dagligen både av boende och av barnen i Tanto School och våra två förskolor. Vår närhet till stadens lekplats Sockerskålen är också mycket uppskattad. Grillplatsen och övriga uteplatser erbjuder likaså möjligheter till samvaro och gemenskap.

Föreningens roddbåt används för lustfärder och fisketurer i Årstaviken.

Föreningens tre gästlägenheter är populära bland våra boende och deras gäster, särskilt under veckoslut och helger.

Trygghetsringningen, som arrangeras av frivilliga krafter, är uppskattad av ensamboende i alla åldrar. Många andra gemensamma aktiviteter anordnas av de boende.

Ekonomi samt väsentliga händelser under året

Föreningen har en fortsatt bra ekonomi, avgifterna är jämförbara med liknande föreningar. Årets resultat är svagt negativt, vilket primärt är en effekt av de avskrivningar som redovisningstekniskt påverkar bokslutet. Föreningens intäkter 2021 överstiger dock utgifterna med marginal vilket ger beredskap inför kommande behov av amortering av lån, eventuella räntehöjningar på sikt och ytterligare investeringar i våra fastigheter.

Föreningen har under 2021 genomfört huvuddelen av den mycket omfattande investeringen i stambytet. Det sista huset, D-huset färdigställdes under 2021 och återstående insatser väntas inte föranleda ytterligare upplåning. Avgifterna höjdes under 2021 för att säkerställa tillgången till likviditet samt för att lägga grunden till en ansvarsfull och långsiktig hållbar planering av föreningens ekonomi. Kostnadsutvecklingen under 2021 var kontrollerad och bland annat bidrog föreningens investeringar i energieffektivisering till besparingar och ökad effektivitet. Riktvärdet för energikostnad ligger betydligt under genomsnittet för jämförbara föreningar under normalår.

Föreningens skuldsättning 2021 är 5984 kr/m² enligt nyckeltalen i bokslutet, vilket skall anses vara bra, givet nivån på den upplåning, som krävs, för att finansiera stambytet. I HSB:s riktvärden för skuldsättning i bostadsrättsföreningar anges "Låg till måttlig skuldsättning" till 3 000–6 000 kr/m².

Föreningen har under de senaste åren ökat belåningsgraden. Enligt stämmobeslut 2015 om att genomföra stambyte har föreningen gjort den mest omfattande investeringen någonsin i underhållet av våra hus, en investering som ökar värdet på våra fastigheter. Projektet finansierades under 2018–2021 med tidigare sparade medel och lån och 2021 har projektet färdigställts. Även renovering garaget inklusive nedre stomme Hus C, färdigställt 2020, har finansierats inom ramen för upplåningen.

Ränteläget var fortsatt gynnsamt 2021 och räntekostnaderna för lånen under 2021 har därför varit relativt begränsad, trots fortsatt upplåning. Under året har lånen i ökande grad lagts om till en längre horisont på 5 år. Det minskar risken för föreningens ekonomi, då den låga räntan på långa lån har varit fördelaktigt. Föreningen har sammantaget lånat till en räntesats på under 0,7 % på de fasta lånen.

I övrigt hänvisas till förvaltningsberättelsens resultat- och balansräkningar med en omfattande notapparat som detaljerat beskriver föreningens ekonomi.

Inga hyresrätter har sålts under 2021.

Följande tabell redovisar utvecklingen av kostnader och intäkter de senaste tre åren (enbart de större posterna redovisas, för fullständig redovisning samt resultat se bokslut).

Tabell							
	2021	+/-%	2020	+/-%	2019	+/- %	2018
Nettoomsättning	39 248 645	4.85	37 432 320	10,00	34 026 993	0,64	33 810 200
Personalkostnader	-2 973 709	3.89	-2 862 308	8,27	-3 120 533	2,74	-3 208 445
Uppvärmning	-7 424 639	23.95	-5 990 262	14,13	-6 976 044	4,48	-7 303 583
Ei	-1 921 548	38.80	-1 384 338	18,79	-1 704 705	13,58	-1 500 805
Vatten	-1 296 390	7.07	-1 210 801	4,66	-1 156 925	6,79	-1 241 198
Löpande underhåll	-4 530 860	13.99	-3 974 799	14,66	-4 657 585	3,15	-4 857 207
Övrig drift	-7 429 442	0.61	-7 384 209	10,04	-6 710 438	6,02	-6 329 248
Planerat underhåll	-818 421	74.12	-3 162 645	2,48	-3 086 048	211,3	-991 204
Avskrivningar	-8 942 881	26.65	-7 061 155	81,20	-3 896 912	12,54	-3 462 820
Finansiella poster	-1 967 396	37.96	-1 426 103	211,29	- 458 124	621,4	- 63 509
Fastighetsskatt	-1 743 061	1.27	-1 721 191	2,25	-1 683 283	9,40	-1 538 653
Inkomstskatt	0		0		0		0

Styrelsens kommentarer till resultatet

Föreningens nettoomsättning har under 2021 ökat med 1,8 Mkr i jämförelse med 3,4 Mkr 2019. Tidigare avgiftsbortfall var främst en följd av arbetet med garage och nedre stomme i Hus C, men också stambytet påverkan var betydande. Projekten börjar nu bli slutförda och det betyder att bortfallet inte längre kommer att belasta föreningens likviditet negativt. Även avgiftshöjningen påverkar omsättningen positivt.

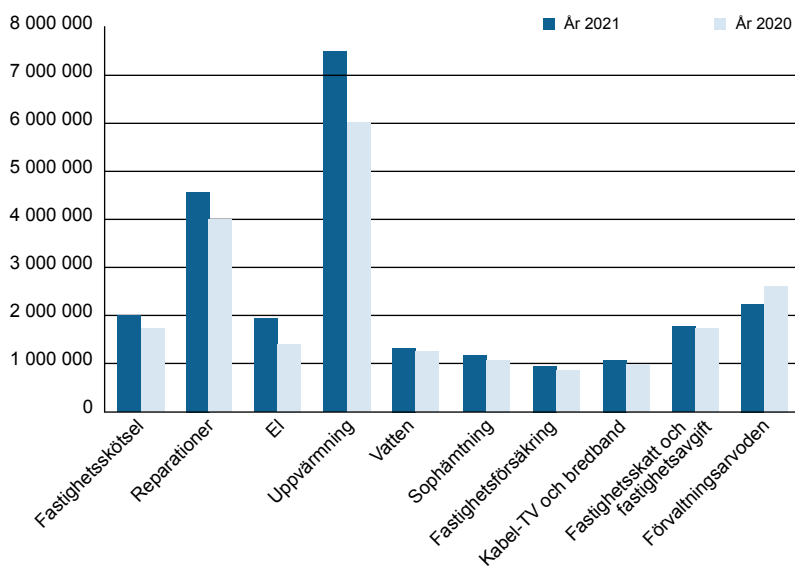
Kostnadsutvecklingen har varit balanserad. En bidragande orsak till detta är att ränteläget fortsatt varit mycket lågt och räntekostnaderna för föreningens upplåning till våra investeringar i fastighetens underhåll och förbättringar blir därmed relativt begränsade under 2021.

Noteras kan att kostnaden för drift har ökat med ca 2 Mkr, varav ökande uppvärmningskostnader och el-kostnader står för den största delen, vilket beror på kallare och längre vinter under 2021, samt höjda el-priser under senhösten.

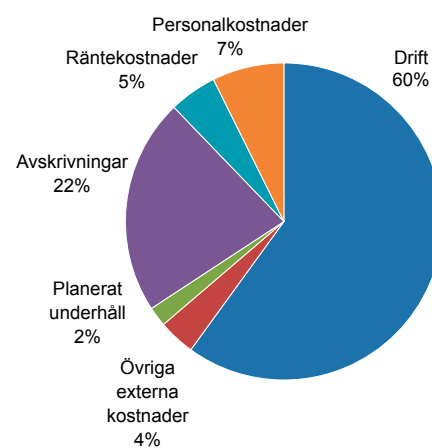
Löpande underhåll har ökat något, planerat underhåll är medvetet på betydligt lägre nivå, då våra stora investeringar har prioriterats. Övrig drift har ökat delvis beroende på ökande lokalvårdskostnader med extra städinsatser på grund av pandemin.

Resultatet kommer framdeles att påverkas av nivån på avskrivningarna i bokslutet. Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Fördelning driftkostnader



Totala kostnader



Det innebär att investeringar skall börja skrivas av när projekten avslutas och tillgångarna tas i bruk och börjar förslitas. Till följd av de omfattande investeringar som gjorts under de senaste åren, så ökar därför avskrivningarna betydligt och effekten blev särskilt stor under 2020, skillnaden mellan 2019 (3,9 Mkr) och 2020 (7,1 Mkr) var betydande. En mer måttlig ökning har skett under 2021 (8,9 Mkr). För stambytet gäller en avskrivningsperiod på 60 år. Avskrivningarna är en redovisningspost och påverkar inte föreningens likviditet, som under 2021 var god. Sparande under 2021 visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret.

Givet de omfattande investeringarna och den påverkan avskrivningarna har på resultatet är det väsentligt med nyckeltal för föreningens ekonomi. De redovisas särskilt under Nyckeltal 2021 för Brf Tanto. Nyckeltalen ger en tydligare bild av föreningens ekonomi och det ger en jämförbarhet med andra föreningar och kompletterar bokslutet. Ett särskilt viktigt nyckeltal är skuldsättning per kvm, där föreningen trots mycket omfattande investeringar har en skuldnivå, som är måttlig enl HSB:s riktlinjer. Noteras kan att snittförsäljningspriset/m² på bostadsrätter i Tanto har ökat med drygt 31% mellan 2018 och 2021. Under 2021 var priset i snitt ca 90 500 kr/m².

Framtida utveckling

Styrelsens ambition är att helt i enlighet med stadgarerna att låta årsavgifterna styras av behovet att säkerställa en god ekonomi i föreningen. Den skall säkerställa en långsiktigt hållbar finansiering av underhållsbehov och projekt för att öka värdet på våra fastigheter, inte minst vad gäller miljöinvesteringar. Avgiftsnivån skall även motsvara behovet att amortera på lånen för stambyte/renovering badrum/garage enligt principer för god ekonomisk hushållning. Amortering på föreningens lån bör i huvudsak följa avskrivningsperioden för gjorda investeringar.

Balansräkningen stärks främst genom oregelbundet förekommande försäljningar av hyreslägenheter, vilket inte får betraktas som löpande intäkter. Hyreslägenheterna är en dold tillgång och föreningen har även en dold tillgång i form av en byggrätt på stora A-parkeringen. De utredningar om exploatering, som styrelsen har gjort på uppdrag av tidigare stämmor har efter beslut på stämman 2019 avslutats.

Uppdraget från stämman 2018 om utredning gällande försäljning av studentbostäderna, där pågår fortfarande en juridisk process.

Föreningens ekonomi är fortfarande god och under kontroll, våra avgifter har varit oförändrade under ett antal år, men kostnaderna för stambytet och även övriga stora projekt är betydande och kommer att påverka avgifterna framöver. Årsavgifterna har höjts med ca 5 % för både 2020, 2021 och 2022 för att täcka löpande kostnader för drift och de investeringar, som behövs för att säkerställa en god nivå på löpande och planerat underhåll.



Styrelsen arbetar fortsatt med målen att även framgent vara en attraktiv bostadsrättsförening för alla åldrar. Detta uppnås genom

- att vara en HSB-förening, som främjar det goda boendet med engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan
- att sörja för en stabil ekonomi, som ger oss möjlighet att underhålla och utveckla våra fastigheter
- att utveckla en nära förvaltning för att få bättre kontakt med alla boende och lokalyresgäster
- att utveckla den sociala servicen och gemenskapen för olika åldrar, men också för en gemenskap för alla boende
- att med en miljöpolicy (2010) fortsätta att verka för att brf Tanto skall vara en trivsamt, välskött och miljövänlig förening

Tyvärr kunde inget traditionellt heldagsseminarium för styrelsen, revisorer, valberedning och förvaltning genomföras pga pandemirestriktioner under 2021. Syftet är att dels förkovra oss i styrelsearbetet, men också diskutera våra visioner gällande Tantos framtid – miljöfrågor, utveckling, behov, ett seminarium planeras däremot 2022.

Styrelsen har fastställt ett styrdokument för verksamheten, för att underlätta för framtida förvaltning och styrelser.

En del av de större projekt som finns inplanerade i närmaste framtiden är:

2019–2024	Renovering betongfasader fortsätter
2020–2023	Renovering hissar
2021–2022	Renovering av gård hus B, planering inför kommande gårdar
2021–2022	Utredning om installation av frånluftsåtervinning
2023–2024	Utredning fönster



Slutord

Styrelsen vill tacka alla medlemmar som gjort insatser under året, trots pandemins begränsningar.

Det har åter igen varit ett mycket speciellt år där många aktiviteter inte har kunnat genomföras.

Det gäller framförallt för våra i vanliga fall synnerligen aktiva veteraner.

Många boende har i stället hittat nya möjligheter att träffa grannar och vänner utomhus.

Trygghetsringningen betydde under året än mer för de ensamma och isolerade.

Tack till alla som ömt sköter om sina rabatter på gårdssidorna, de är till glädje för oss alla.

Tack till alla boende som gör stora insatser för att Tanto skall kunna fortsätta att vara ett trivsamt och attraktivt bostadsområde.

Vi vill också tacka vår personal, som under året gjort fina insatser och gett oss boende en bra service.

Nyckeltal 2021 Brf Tanto

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	149	173	95	110	134
Skuldsättning kr/kvm	5 984	4 840	3 344	1 058	0
Räntekänslighet, %	12%	11%	8%	2%	0%
Energikostnad, kr/kvm	187	151	173	177	170
Driftkostnad, kr/kvm*	505	461	496	484	484
Årsavgifter, kr/kvm	535	508	484	485	485
Totala intäkter, kr/kvm*	691	659	600	596	616

* Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	39 249	37 432	34 027	33 810	34 939
Resultat efter finansiella poster i tkt	-1 322	-2 126	-1 598	1 786	2 037
Soliditet %	37%	42%	48%	71%	95%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring Nyckeltal

Årsavgifter

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrätts andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Förening har ett antal stora komponenter som slits på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför ska det finnas ett sparande till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att ha pengar på banken eller amortera på lån och på så sätt skapat ett bra låneutrymme för framtiden.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Längre ner visas hur överskott/sparande har räknats.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll, övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering

av dessa kostnader. För bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	39 248 645
Rörelsekostnader	– 38 603 059
Finansiella poster	– 1 967 396
Extraordinära poster	+/- 0
Årets resultat	– 1 321 810
Planerat underhåll	+ 818 421
Avskrivningar och utrangeringar	+ 8 942 881
Årets sparande	8 439 492
Årets sparande per kvm total yta	149

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 609 400	147 546 941	8 366 863	2 125 982	–2 125 982
Reservering till fond 2021			818 421	– 818 421	
lanspråktagande av fond 2021			– 818 421	818 421	
Balanserad i ny räkning				–2 125 982	2 125 982
Årets resultat					– 1 321 810
Belopp vid årets slut	53 609 400	147 546 941	8 366 836	0	– 1 321 810

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

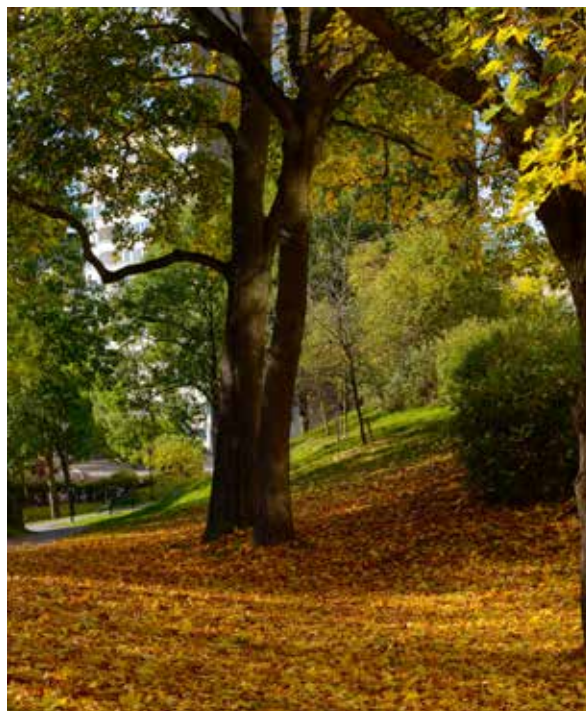
Styrelsens disposition

Balanserat resultat	0
Årets resultat	– 1 321 810
Reservering till underhållsfond	– 818 421
lanspråktagande av underhållsfond	818 421
Summa till stämmans förfogande	– 1 321 810

Stämman har att ta ställning till

Balanseras i ny räkning	0
-------------------------	---

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.





Org Nr: 716416-7483

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tanto i Stockholm

Org.nr: 716416-7483

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



Org Nr: 716416-7483

HSB Bostadsrättsförening Tanto i Stockholm

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	39 248 645	37 432 320
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-24 345 939	-21 665 600
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 522 110	-1 662 837
Planerat underhåll		-818 421	-3 162 645
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-2 973 709	-2 862 308
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-8 942 881	-7 061 082
Övriga rörelsekostnader	Not 5	0	-1 717 727
Summa rörelsekostnader		-38 603 059	-38 132 198
Rörelseresultat		645 586	-699 878
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	9 482	12 394
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 976 878	-1 438 497
Summa finansiella poster		-1 967 396	-1 426 103
Årets resultat		-1 321 810	-2 125 982

**HSB Bostadsrättsförening Tanto i Stockholm**

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8 467 277 092	377 674 961
Inventarier och maskiner	Not 9 18 817	37 632
Pågående nyanläggningar	Not 10 79 481 930	86 891 656
	<u>546 777 840</u>	<u>464 604 249</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11 950	950
	<u>950</u>	<u>950</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>546 778 790</u>	<u>464 605 199</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	17 763	205 598
Avräkningskonto HSB Stockholm	10 963 576	20 535 345
Övriga fordringar	Not 12 155 035	135 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13 6 937 530	9 295 505
	<u>18 073 904</u>	<u>30 171 930</u>
Kassa och bank	Not 14 761 953	6 065 055
Summa omsättningstillgångar	<u>18 835 857</u>	<u>36 236 985</u>
Summa tillgångar	<u>565 614 647</u>	<u>500 842 184</u>

**HSB Bostadsrättsförening Tanto i Stockholm**

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	53 609 400	53 609 400
Upplåtelseavgifter	147 546 941	147 546 941
Yttre underhållsfond	8 366 863	8 366 863
	<u>209 523 204</u>	<u>209 523 204</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	0	2 125 982
Årets resultat	-1 321 810	-2 125 982
	<u>-1 321 810</u>	<u>0</u>
Summa eget kapital	<u>208 201 394</u>	<u>209 523 204</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>290 000 000</u>	<u>145 000 000</u>
	290 000 000	145 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 50 000 000	130 000 000
Leverantörsskulder	4 810 257	5 907 098
Skatteskulder	53 781	156 362
Övriga skulder	Not 17 491 027	368 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>12 058 188</u>	<u>9 886 898</u>
	67 413 253	146 318 980
Summa skulder	357 413 253	291 318 980
Summa eget kapital och skulder	<u>565 614 647</u>	<u>500 842 184</u>

**HSB Bostadsrättsförening Tanto i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 321 810	-2 125 982
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	8 942 881	7 061 082
Utrangering	0	1 717 727
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>7 621 071</u>	<u>6 652 827</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 526 258	2 522 030
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>1 094 273</u>	<u>-6 184 667</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>11 241 601</u>	<u>2 990 191</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-91 116 472</u>	<u>-90 991 197</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-91 116 472</u>	<u>-90 991 197</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	65 000 000	85 000 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>0</u>	<u>12 690 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>65 000 000</u>	<u>97 690 000</u>
Årets kassaflöde	-14 874 870	9 688 993
Likvida medel vid årets början	26 600 399	16 911 407
Likvida medel vid årets slut	11 725 529	26 600 400



HSB Bostadsrättsförening Tanto i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,7% av anskaffningsvärdet. Nya aktiveringar har gjorts 2021 för stambyte hus C, eftersläpande kostnader för stambyte i de övriga husen, solcellsinstallation och hissrenovering etapp 1. Renovering av hissarna kommer att pågå under en längre tid och kommer att aktiveras vartannat år. Markanläggningar skrivs av med 5%.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Bostadsrättsförening Tanto i Stockholm**

Noter	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	27 494 257	26 144 038
Hyror	12 198 657	11 258 933
Övriga intäkter	224 565	943 040
Bruttoomsättning	<u>39 917 479</u>	<u>38 346 011</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-668 834	-913 691
	39 248 645	37 432 320
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 931 927	1 744 900
Reparationer	4 530 860	3 974 799
El	1 921 548	1 384 338
Uppvärmning	7 424 639	5 990 262
Vatten	1 296 390	1 210 801
Sophämtning	1 167 247	1 065 302
Fastighetsförsäkring	926 043	843 850
Kabel-TV och bredband	1 060 470	972 327
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 743 061	1 721 191
Förvaltningsarvoden	2 211 715	2 598 496
Övriga driftkostnader	132 040	159 334
	24 345 939	21 665 600
Not 3	Övriga externa kostnader	
Bevakningskostnader	52 013	107 095
Hyror och arrenden	66 960	49 198
Förbrukningsinventarier och varuinköp	526 636	514 174
Administrationskostnader	627 030	810 756
Extern revision	58 750	82 500
Konsultkostnader	109 771	18 302
Medlemsavgifter	80 950	80 813
	1 522 110	1 662 837
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Medelantalet anställda	4	4
Arvode styrelse	333 000	324 700
Revisionsarvode	31 733	15 767
Övriga arvoden	23 802	23 649
Löner och övriga ersättningar	1 675 040	1 621 579
Sociala avgifter	590 055	490 325
Uttagsbeskattning	274 090	220 266
Pensionskostnader och förpliktelser	-17 420	78 568
Övriga personalkostnader	63 408	87 453
	2 973 709	2 862 308
Not	Ütrangerat restvärde garagestomme	
Ütrangerad restvärdet avs garagestommen	0	-1 717 727
	<u>0</u>	<u>-1 717 727</u>
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	7 056	10 443
Övriga ränteintäkter	2 426	1 951
	9 482	12 394
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	1 975 741	1 436 755
Övriga räntekostnader	1 137	1 742
	1 976 878	1 438 497

**HSB Bostadsrättsförening Tanto i Stockholm**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	436 824 601	311 069 939
Anskaffningsvärde mark	21 000 000	21 000 000
Årets försäljning/utrangeringar	-12 285 563	-2 445 000
Årets investeringar	0	128 199 662
Omklassificering från pågående nyanläggningar	98 526 197	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	544 065 235	457 824 601
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-80 149 640	-73 834 659
Årets avskrivningar	-8 924 066	-7 042 255
Årets försäljning/utrangeringar	12 285 563	727 274
Utgående ackumulerade avskrivningar	-76 788 143	-80 149 640
Utgående bokfört värde	467 277 092	377 674 961
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	606 000 000	606 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	26 345 000	26 345 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	1 159 000 000	1 159 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	41 600 000	41 600 000
Summa taxeringsvärde	1 832 945 000	1 832 945 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 206 448	1 206 448
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 206 448	1 206 448
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 168 816	-1 149 989
Årets avskrivningar	-18 815	-18 827
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 187 631	-1 168 816
Bokfört värde	18 817	37 632
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	86 891 656	124 100 121
Årets investeringar	91 116 472	90 991 197
Omklassificering till byggnad	-98 526 197	-128 199 662
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 481 930	86 891 656

Pågående eller nyligen avslutade men inte aktiverade projekt

Stambyte hus D 61 902 tkr

Utveckling av utemiljö 3 206 tkr

Fasadrenovering 13 720 tkr

Frånluftsvärmepump 717 tkr

**HSB Bostadsrättsförening Tanto i Stockholm**

Noter	2021-12-31	2020-12-31				
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav						
Ingående anskaffningsvärde	950	950				
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>950</u>	<u>950</u>				
Andel i HSB Stockholm	500	500				
Övriga andelar	450	450				
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar						
Skattekonto	155 035	107 543				
Övriga fordringar	0	27 940				
	<u>155 035</u>	<u>135 483</u>				
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
Förutbetalda kostnader	6 937 530	9 295 505				
	<u>6 937 530</u>	<u>9 295 505</u>				
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 14 Kassa och bank						
Swedbank	761 953	6 065 055				
	<u>761 953</u>	<u>6 065 055</u>				
Not 15 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Stadshypotek AB	435666	0,88%	2025-06-01	20 000 000	0	
Stadshypotek AB	445502	0,73%	2025-09-01	30 000 000	0	
Stadshypotek AB	455195	0,70%	2025-10-30	25 000 000	0	
Stadshypotek AB	456062	0,72%	2025-10-30	40 000 000	0	
Stadshypotek AB	459343	0,77%	2025-10-30	30 000 000	0	
Stadshypotek AB	468875	0,70%	2026-01-30	40 000 000	0	
Stadshypotek AB	480651	0,62%	2024-03-30	30 000 000	0	
Stadshypotek AB	486986	0,49%	2023-04-30	30 000 000	0	
Stadshypotek AB	487552	0,50%	2023-04-30	30 000 000	0	
Stadshypotek AB	492196	0,46%	2022-06-10	30 000 000	0	
Stadshypotek AB	501988	0,46%	2022-08-30	20 000 000	0	
Stadshypotek AB	521197	0,70%	2023-12-01	15 000 000	0	
				<u>340 000 000</u>	<u>0</u>	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					340 000 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					290 000 000	
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
Ställda säkerheter						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					340 000 000	275 260 000
Not 16 Skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld				50 000 000	130 000 000	
				<u>50 000 000</u>	<u>130 000 000</u>	

**HSB Bostadsrättsförening Tanto i Stockholm**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 17 Övriga skulder		
Depositioner	356 563	335 812
Momsskuld	101 779	30 938
Källskatt	29 844	1 873
Övriga kortfristiga skulder	2 841	0
	491 027	368 623
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	210 223	191 853
Förutbetalda hyror och avgifter	3 341 987	3 313 375
Övriga upplupna kostnader	8 506 191	6 381 670
	12 058 188	9 886 898
<p>Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.</p>		
Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut		
<p>Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut</p>		
Not 20 Eventualförpliktelser		
Fastigo	33 202	30 826
	33 202	30 826



HSB Bostadsrättsförening Tanto i Stockholm

Noter

2021-12-31

2020-12-31

Stockholm, den 31/3 2022

Bodil Robertsson

Börje Hammarström

Helena Reistad

Inger Lindberg Bruce

Jonas Palmberg

Kristina Söderlund

Leopold Malmkvist

Maria Palme

Riccardo Malacalza

Stefan Falk

Ulla Jernberg

Vår revisionsberättelse har 2022-04-03 lämnats beträffande denna års redovisning

Gunilla Cedergren
Av föreningen vald revisor

Jörgen Götehed
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tanto i Stockholm, org.nr. 716416-7483

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tanto i Stockholm för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tanto i Stockholm för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunilla Cedergren

Av föreningen vald revisor