



Årsredovisning 2023

TANTO
STOCKHOLM



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023 FÖR HSB BRF TANTO

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tanto i Stockholm (reg nr 716416-7483) får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01– 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastigheter 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 och styrelsen 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)

Fastigheterna uppfördes under åren 1962–1965. Värdeår är 1964–65. Det totala taxeringsvärdet uppgår till 2 567 950 000 kronor, se Not 9. Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

I föreningens fastigheter finns:

Av föreningens 730 bostadslägenheter upplåts 683 (682) med bostadsrätt och 47 (47) med hyresrätt. Föreningen upplåter dessutom totalt 39 (40) lokaler med hyresrätt, varav 4 för föreningens egen verksamhet. Den upplåtna ytan är totalt 56 734 m², varav 53 394 m² är bostäder och 3 340 m² är lokaler (enligt HSB). Av lägenheterna upplåtna med hyresrätt disponeras 24 (24) av Stiftelsen Stockholms Studentbostäder och övriga 20 (20) av enskilda hyresgäster. 3 (3) hyresrätter används som övernattningslägenheter för gäster till våra boende.

Föreningen disponerar också 348 parkeringsplatser och 111 garageplatser för bil, plus ett mindre antal platser för motorcyklar och cyklar.

För egen del disponerar föreningen en lokal för föreningens ändamål på Flintbacken 10 (Förvaltningsexpeditionen). I föreningen finns även samlingslokaler för sammankomster (Brofestet och Sockertoppen), bastu, motionslokal samt snickarbod.

Medlemmar

Föreningen hade 968 (970) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2023. Under året har 40 (35) överlåtelser skett, samt 1 (0) upplåtelse.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året 2023 har årsavgifterna höjts med cirka 10 procent.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30, totalt redovisades 65 röstberättigade medlemmar.

Två extra stämmor har hållits under året.

2023-04-17 om installation av elladdplatser på parkeringsplatser utomhus, totalt redovisades 58 röstberättigade medlemmar.

2023-10-19 om antagande av anpassning av nya stadgar för HSB Brf Tanto till HSB:s normalstadgar 2023, totalt redovisades 20 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ledamöter

Inger Lindberg Bruce, ordförande	2023–2024
Maria Palme, vice ordförande	2022–2024
Annika Setterquist, ekonomiansvarig	2022–2024
Helena Reistad, sekreterare	2023–2025
Kristina Söderlund	2022–2024
Börje Hammarström	2022–2024
Ulla Blom Jernberg	2023–2025
Helen Bejmar	2023–2024
Jeet Mistry, 1:e suppleant	2023–2025
Henrik Samuelsson, 2:e suppleant	2023–2025
Jonas Palmberg, utsedd av HSB Stockholm	
Carina Swerlander ny utsedd HSB ledamot från november	

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma maj 2024 är ledamöterna Inger Lindberg Bruce, Maria Palme, Annika Setterquist, Kristina Söderlund, Börje Hammarström samt Helen Bejmar.

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 (våren 23), Börje Hammarström samt Bert Hedström (förvaltare) och Ronny Jonasson (biträdande förvaltare).

Firmatecknare

Föreningens firma har sedan föregående föreningsstämma tecknats av styrelsen eller Inger Lindberg Bruce, Maria Palme, Annika Setterquist och Helena Reistad två i förening.

Revisorer

Gunnar Söderholm	Föreningsvald ordinarie
Lilian Heilborn	Föreningsvald suppleant
PwC/Ella Bladh	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, Annika Setterquist, Helena Reistad, Kristina Söderlund, Börje Hammarström, Ulla Blom Jernberg, Helen Bejmar samt som suppleanter Jeet Mistry och Henrik Samuelsson.

Valberedning

Valberedningen har enligt föreningsstämmas beslut utgjorts av Emilia Hallin (sammankallande), Riccardo Malacalza och Ulrika Hagström.

Arvoden

Arvoden till styrelsen har uppgått till sammanlagt 352 500 kronor (höjt till 8 prisbasbelopp per verksamhetsår enligt nytt stämmobeslut). 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 35 668 kronor (2/3 prisbasbelopp).

Valberedningen har arvoderats med 26 750 kronor (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 i varje månad utom juli.

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

Anställda

Bert Hedström, HSB förvaltning, inhyrd fastighetsförvaltare.

Ronny Jonasson, heltidsanställd som biträdande förvaltare.

Anders Blomberg, heltidsanställd som förste maskinist.
Inge Gårdman, heltidsanställd som maskinist/fastighetskötare.

Satvinder Singh, halvtidsanställd som fastighetskötare. Under sommaren och vid stor arbetsbelastning har extra personal tjänstgjort.

2023 års motioner

På föreningens stämma 2023 behandlades tretton (13) motioner från föreningens medlemmar samt en (1) proposition från styrelsen. Av motionerna beslöt stämman att bifalla en (1) och avslå sex (6). De sex (6) återstående motionerna besvarades enligt styrelsens förslag.

Motionerna som besvarats, har under året utretts och behandlats på följande sätt:

- Motion 1 om handikappanpassning i gemensamhetslokalen Brofestet. En besiktning visar att det är svårt i befintlig lokal. Eventuell möjlighet till ny lokal bevakas av styrelse och förvaltning.
- Motion 2 om städning i Brofestet. Städning sker enligt överenskommen städrutin. Det fungerar i allmänhet väl.
- Motion 3 om "ljusgran" i flaggstången. Rekommenderas ej nu finns i stället extra belysning installerad på samtliga gårdar.
- Motion 4 om nya fönster. En utredning om renovering/utbyte påbörjas tidigast 2028-30, då fönstren är i relativt gott skick, nya tätningslister rekommenderas vid upplevt drag.
- Motion 6 om prissättning av elladdplatser. I och med införandet av gemensam el och IMD (individuell mätning och debitering) under 2023 sker enskild debitering av nya laddplatser efter förbrukning. Det gäller även befintliga laddplatser i garaget.
- Motion 8 om gemensamma laddplatser för el- och hybridbilar. Fyra nya laddplatser för gemensam användning kunde skapas i samband med installationen av de nya beslutade laddplatserna.
- Motion 5 om långsiktig ekonomisk plan, bifölls och redovisas på stämma 2024.

Styrelsearbetet

Styrelsen har under ett antal år arbetat fram dokument med riktlinjer för styrelsearbetet.

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 för-

eningens 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 uppdaterats kontinuerligt så att styrelsen kan bedöma vilka åtgärder som krävs de närmaste 10 till 15 åren. Numera är rekommendationen en underhållsplan på 50 års sikt (främst för nybyggnader), men eftersom våra hus redan är cirka 60 år och vi har genomfört stambytet samt flera stora renoveringar, anser styrelsen att en kortare och mer realistisk planering av underhållsbehovet de närmaste åren är tillräckligt. Styrelsen ska enligt stadgarna, i enlighet med upprättad underhållsplan, reservera eller ta i anspråk medel för yttre underhåll.

Stadgeenlig underhållssyn genomfördes 2023-12-27.

De för föreningen betydande investeringar som gjorts 2016–2023 såsom stambytet, renovering av nedre källare och garage i Hus C samt installation av frånluftsvärmepumpar 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 klassificerade Stockholms Stadsmuseum föreningens fastigheter som synnerligen värdefulla och fastslog 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 2023 främst fokuserat på att avsluta installationen av frånluftsvärmepumpar och samordna det med de nya solpanelerna från 2022, samt att installera gemensam el för individuell mätning och debitering (IMD).

Utöver de stora projekten har vi därtill genomfört flera mindre och medelstora projekt. Till dem hör exempelvis byte av luddlådor i tvättstugorna för att förebygga översvämning, samt flytt av tidningsinsamling till grovsoprummen.

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 skulle innebära både hållbara lösningar över tid och ta

särskild hänsyn till att återställa fasaderna estetiskt och antikvariskt. Ytterligare fasadprov utfördes våren 2019, med gott resultat.

Renovering med mera normal produktion genomfördes:

- Hus D färdigställdes hösten 2020.
- Hus E färdigställdes hösten 2021.
- Hus B färdigställdes våren 2022.
- Hus A färdigställdes hösten 2023.

Arbetet med fasaderna fortsätter med hus C, som 2023 är klart till nästan 20 procent och som beräknas avslutas under 2024.

Cykel- och barnvagnsförvaring

Intresset för cykling ökar medan våra tillgängliga utrymmen är begränsade till våra ytor och fastigheter. I dag ryms drygt 800 cyklar att jämföra med stadens norm om cirka 1 100 stycken för nyproduktion i jämförbar storlek.

Styrelsen har efter utredning i samråd med cykelgruppen (bildades efter motioner 2016 och utökades 2019) beslutat om olika åtgärder. En enkät skickades ut till alla boende under 2022.

- Rensning av cyklar utförs återkommande, vid behov varje år.
- Ett större låst parkeringsutrymme för cyklar på övre plan i garaget blev klart 2021. Där finns möjlighet att hyra egen plats. Det finns visst utrymme att utöka antalet platser på nedre plan i garaget.

Sedan tidigare finns ett cykelrum för hyra av egen plats i Hus B och under 2023 färdigställdes ytterligare ett i Hus A.

- Låsbara cykelställ även på gatusidan är ett starkt önskemål från våra boende.

Styrelsen kommer att fortsätta arbetet med att finna fler möjligheter att utöka antalet platser.

Belysning

Föreningen har under 2023 fortsatt utbytet av belysning i våra 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.

Belysningen på gårdarna har utökats med extra ljuskälla på befintliga stolpar.

Elladdplatser utomhus

Efter stämmobeslut 2023 har föreningen installerat nya elladdplatser utomhus. Samtliga befintliga motorvärmarruttag (127 st) är ombyggda och det är nu möjligt att ladda el- och hybridbilar och/eller använda motorvärmare. Debitering av förbrukning sker genom individuell mätning. Dessutom har fyra gästplatser försetts med möjlighet till elladdning.

Hissar

En utredning inleddes under andra kvartalet 2019, med syfte att säkra en högre tillgänglighet och framför allt korta tiden för reparation med bättre tillgång till reservdelar. Med ett stort slitage efter stambytet återskapas bättre funktion genom totalt utbyte av styrsystemen med tillhörande sensorer. Det innebär att föreningen har utfört ett förtida utbyte av hissarnas styrsystem under 2020–2023.

Hyreslägenheter och hyreslokaler

Som alla år har hyreslägenheter och förhyrda lokaler renoverats när läge uppstått. En lokal har renoverats och byggts om till bostad och upplåtits som bostadsrätt.

Stambyte 2015-2021

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

År 2015 gjordes bedömningen att föreningens vatten- och avloppsstammar hade tjänat ut.

Beslut fattades 2015 av stämman att uppdra till styrelsen att upphandla och genomföra stambytet. Projektet har varit omfattande och slutfördes 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.

Samtliga fem fastigheter har fått sina stammar utbytta. Utöver stambyte har även horisontell stam i källargolv och dagvattenstammar från taken relinats och trasiga brunnar och rör i terrassgolv bytts ut.

Besiktning efter två år har genomförts i hus E (2020), hus A (2021), hus B (2022) och hus C 2023, nu även hus D (jan 2024).

Energi och miljö/hållbarhet

Föreningen har målet, i enlighet med EU:s klimatomål från 2009, att minska energiåtgången till 2020 med 20 procent. Ett 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.

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, senare även byte till LED-belysning.

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 av fjärrvärmebehovet.

Under 2022 driftsattes solceller på våra tak med en kapacitet av 376 kW, det teoretiska målet var 500 kW. Efter stämmobeslut 2022 upphandlades också gemensam el med individuell mätning och debitering av el (IMD) som driftsattes i början av 2023. Syftet var dels att tillvarata solenergianläggningens fulla potential, dels att minska kostnaderna för våra boende med gemensamma fastighetsabonnemang i stället för att varje boende har ett eget abonnemang. Förbrukningen debiteras individuellt för varje boende.

Vårt behov av energi för varmvatten och uppvärmning av fastigheterna är både den största kostnadsposten och den post som har störst miljöpåverkan. I januari 2022 togs ett investeringsbeslut att installera frånluftsvärmepumpar (FVP), vilket innebär energiåtervinning av frånluft från vårt ventilationssystem. En stor investering med mycket stor positiv miljöpåverkan, där vi beräknar att vårt behov av köpt fjärrvärme kan halveras. Installationen påbörjades andra halvan av 2022 och driftsattes i början av 2023.

Energieffektiviseringen medför också att ökande energikostnader kan balanseras mot minskad energiförbrukning.

Föreningen genomförde en utredning 2022 inför en miljöcertifiering via Sweden Green Building Council för befintliga bostadshus. Certifieringen är tyvärr inte helt anpassad till befintliga bostadshus, så vi har tills vidare avvaktat.

Energieffektivisering

El 2003–2023

Föreningen har köpt fossilfri el under 2023. Vi har från ingångsåret 2003 till 2022 reducerat elförbrukningen från 1 500 000 kWh till 810 000 kWh, det vill säga en minskning på cirka 46 procent. Elförbrukningen ökade som förväntat under 2023 i och med installationen av frånluftsvärmepumpar och förbrukningen uppgick till 2 063 200 kWh, en ökning på cirka 37,5 procent från 2003, exklusive inköp av gemensam el för boende. Boendes el uppgick totalt till cirka 960 000 kWh.

Fjärrvärme 2003–2023

Stockholm Exergi levererar fjärrvärme och är huvudsaklig energileverantör till föreningen.

Vi har fram till 2022 reducerat fjärrvärmeförbrukningen från 9 200 000 kWh till 7 178 900 kWh, det vill säga en minskning på cirka 22 procent. Fjärrvärmeförbrukningen förväntades minska under 2023 i och med installationen av frånluftsvärmepumpar och förbrukningen uppgick till 4 510 000 kWh, en minskning på cirka 51 procent från 2003.

Fjärrvärmeförbrukningen varierar år från år beroende på utomhustemperatur och hur lång tid på året som vi behöver värma fastigheterna.



Vår omfattande investering i frånluftsvärmepumpar (FVP) 2022-23, kommer även framgent att ge ett tydligt avtryck i vår energiportfölj, med en med kraftfull reducering av fjärrvärmeförbrukningen, medan FVP kommer att öka vår förbrukning av el från och med 2023. Nettoförbrukningen av fjärrvärme beräknas minska till cirka 60 procent jämfört med 2022. De nya installationerna av frånluftsvärmepumpar har under året ännu inte varit i bruk under vinterhalvåret, så verklig minskning av kostnad/förbrukning, inklusive effekten av solel, kommer att kunna redovisas under 2024.

Total minskning av energiförbrukning (el och fjärrvärme) 2003–2023: 39 procent (25 procent till och med 2022).

En 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 under perioden 2020–2023 och planeras fortsätta även kommande år.

I samband med renovering 2020 av garaget och nedre stommen i Hus C installerades 21 stycken laddstationer. Under 2023 har 127+4 st parkeringsplatser utomhus försetts med laddstationer.

Styrelsen och förvaltningen bevakar också, att vid fortsatta investeringar främja vårt bruk av miljövänliga arbetsmaskiner och fordon i området.

Energihushållning

Efter ovanstående omfattande projekt med solceller och frånluftsåtervinning för att minska vår energiförbrukning, återstår våra fönster med utbyte eller renovering. 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 till minst år 2030.

Styrelsens inriktning är att underlätta för tätning av fönstren, eftersom flera boende kan uppleva drag. Syftet är att förlänga livslängden på våra fönster i stället för ett utbyte. Ett utbyte är ett mycket stort projekt både fysiskt och framför allt finansiellt.

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 hushållsopor 2010. För sortering av övrigt avfall hänvisas till stadens återvinningsstation på Tantogatan (batterier, färgat och ofärgat glas, plast, metall och kartong). Föreningen har grovsoprum för grovavfall, tidningsinsamling, batterier och elektronikskrot. Minskning av grovsopor är ett prioriterat projekt och därför bör stadens speciella återvinningscentraler (ÅVC) användas för skrymmande avfall.

Ansvar för fastighetsnära insamling av förpackningar (FNI) tas över av Stockholms kommun från 1 januari 2024. Det blir obligatoriskt för alla fastighetsägare från 1 januari 2027 att se till att det finns utrymme inom fastigheten och det kan komma att påverka det disponibla utrymmet i våra grovsoprum, tills dess bevakar vi frågan.

Obligatorisk matinsamling har införts i Stockholm från och med 1 januari 2023, med undantag för föreningar med sopsugssystem, där det införs under hösten 2024.

Gällande komposterbart matavfall har Stockholms stad planerat för en inriktning, som innebär att vi i framtiden kan få sortera vårt komposterbara avfall i särskilda påsar med en unik färg och kvalitet. Vid avfallets ankomst till den nya anläggningen 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 efterföljande sortering. Detta beräknas kunna vara i drift i slutet av 2024 och realiserar av Stockholm Vatten och Avfall AB.

PCB, Asbest och radon

PCB i fasadfogar sanerades 2012-2016 enligt PCB-förordningen. Asbest kan förekomma i lim under ursprungliga golvplattor och plastmattor i främst kök och hall, samt i kakelfogar och kakelfix i kök. Badrum och separat wc är asbestsanerade vid stambytet. Radon förekommer endast som markradon och är långt under gränsvärdet 200 bq/m³.

Vår 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.

Boende har också haft möjlighet att anordna odlingslådor på del av stadens mark.

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.

Sedan 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 och vår närmiljö inspekteras varje år inför skötsel och för att förbättringar ska kunna ske. Renovering av gården vid hus B slutfördes våren 2022. Övriga gårdar finns med i den långsiktiga planen. Samtliga lekutrustningar besiktigas kontinuerligt och utbyte sker vid behov.

Vår omgivning

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

Gemensamma lokaler, sociala aktiviteter med mera

Brofestet i D-huset används för fester och andra sammankomster, till exempel föreningsmöten. Socker- toppen i samma hus är vår kombinerade fritids-, pingis- och möteslokal, och används ofta för olika möten och sammankomster. Där finns också en mindre boksamling, där boende kan hämta och lämna böcker.

Gymmet i D-huset används flitigt och är öppet 06–22 alla dagar. Abonnemang tecknas på Förvaltningskontoret.

I C-huset finns en bastu som bokas via hemsidan eller appen. I samma hus finns även en mindre snickarverkstad som uppskattas och används av händiga Tantobor.

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

Föreningens roddbåt används för lustfärder och fisketurer i Årstaviken.

Tre gästlägenheter finns att boka för medlemmar, via hemsidan eller appen. De är populära särskilt under veckoslut och skollov.

Trygghetsringningen, som arrangeras av frivilliga krafter, är uppskattad av ensamboende i alla åldrar.

Många andra gemensamma aktiviteter anordnas av de boende, inte minst av Tantos Veteranklubb. Föreningen ordnar filmvisningar, föredrag, boulevällar, gemensamma utflykter med mera.

Information och IT i Tanto

Föreningens hemsida www.brftanto.se uppdateras relativt ofta och innehåller aktuell information. Där finns även länkar till digital bokning och felanmälan (se nedan) samt blanketter med mera.

Föreningens informationsblad *Tantonytt* kom ut med fyra nummer under 2023 med Peder Björk som redaktör. Styrelsen skriver dessutom en rapport efter varje styrelsemöte, ett så kallat styrelsebrev, som anslås i portarna och läggs ut på webben. Tidigare brev finns under fliken *Arkiv*.

Förvaltningen och styrelsen har möjlighet att skicka e-post till samtliga boende, till boende i ett visst hus eller en viss trappuppgång. Den möjligheten har

använts till exempel vid planerade elavbrott, portkodsbyte och liknande. Vid behov lämnas information även genom anslag i portarna eller i brevinkasten, samt givetvis via kontakter med kontoret.

Föreningen har ett digitalt bokningssystem för bokning av lokaler. Där kan man boka gästlägenheter, tvättstugor, bastu samt vår roddbåt Tantoekan. Bokning görs på webben eller via en app som installeras i mobiltelefonen.

Felanmälningar görs 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 bland annat information om området och informationsskriften *Att bo i Brf Tanto*. Den finns också digitalt på webben under fliken *Info för boende*.

Ekonomi samt väsentliga händelser under året

Föreningen har en fortsatt balanserad ekonomi, avgifterna är genomsnittliga i förhållande till jämförbara föreningar och skuldsättningen ligger inom normalspannet enligt HSB's riktvärden. Räntekänsligheten är dock hög.

Nyckeltal 2023 Skuld per kvm 6 522 kr (6431 kr år 2022) (riktvärde 6000-9000, måttlig till hög)

Sparande per kvm 144 kr (189 kr år 2022) (lågt till måttligt sparande)

Räntekänslighet 12 (13 år 2022) (riktvärde 9–15, hög)

Lån 370 milj

Årets resultat är svagt negativt, vilket primärt är en effekt av de avskrivningar som redovisningstekniskt påverkar bokslutet. Föreningens intäkter 2023 överstiger dock utgifterna, vilket ger beredskap vid behov, till exempel vid räntehöjningar eller för oförutsett fastighetsunderhåll.

Någon ytterligare upplåning är inte att förvänta, de stora investeringarna såsom stambyte är genomförda och väntade investeringar som eventuellt fönsterbyte är prognostiserat till tidigast år 2030.

Avgifterna höjdes under 2023 med cirka 10 procent för att säkerställa god likviditet, samt för att lägga grunden till en ansvarsfull och långsiktig hållbar planering av föreningens ekonomi. Årsavgift för 2023 var 645 kr/kvm (enligt HSB var snittet för årsavgifter år 2022 705 kr/kvm).



Kostnadsutvecklingen under 2023 var den budgeterade. De räntehöjningar som genomfördes av Riksbanken under året har påverkat oss och vi ser en ökad kostnad inför 2024, eftersom en del av lånen kommer att läggas om till en högre räntenivå.

Föreningens investeringar i energieffektivisering har bidragit till besparingar och ökad effektivitet.

Föreningen har under de senaste åren ökat belåningsgraden för att finansiera stambytet. Föreningens skuldsättning 2023 var 6 522 kr/kvm. I HSB:s riktvärden för skuldsättning i bostadsrättsföreningar anges spannet 3000–9000 kr/kvm som normalt. (3000–6000 kr/kvm lågt till måttligt, 6000–9000 kr/kvm måttligt till hög).

I enlighet med stämmobeslutet 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 färdigställdes 2021.

Även renovering av garaget inklusive nedre stomme i Hus C, som färdigställdes 2020, har finansierats med lån. Den senaste investeringen av installation av frånluftsvärmepumpar, har finansierats med gröna lån, allt inom ramen för upplåningen.

Ränteläget var fortsatt gynnsamt under större delen av 2022. Under 2023 ökade kostnaderna för lånen, då ett antal lån med kortare löptid omsattes.

Under 2021 lades lånen i ökande grad om till en längre horisont på fem år. Det minskade risken för föreningens ekonomi, då den låga räntan på långa lån har varit fördelaktig.

Ambitionen är att minska lånestocken med planerad amortering – vilket teoretiskt skulle kunna påbörjas inom de närmaste åren. Men utvecklingen av räntan påverkar takten, likaså möjligheten att sälja våra hyresrätter.

Avgiften höjdes även med 10% från och med januari 2024, då budget 2024 påverkas av aviserade taxehöjningar för el, vatten, fjärrvärme och avfall samt räntehöjningar.

2025 beräknas överskottet kunna täcka räntor på 4% samt ge visst utrymme för amortering, under förutsättning att räntan är 3-4%.

Räntekänsligheten är hög (nyckeltal 12). Vid ett antagande om en genomsnittlig ränta på 4% år 2025, kommer räntekostnaderna då att utgöra cirka 40% av föreningens totala kostnader, givet dagens lån på 370 miljoner kronor.

Halva lånestocken om 185 miljoner kronor är bunden till låga räntor till och med 2025. Ett försiktigt antagande är att föreningens genomsnittsränta för skuldstocken inte kommer att stiga från och med 2025.

Om räntan skulle sjunka till 3% finns utrymme för amortering enligt plan (vilket följer avskrivningsplanen på 50–60 år).

Räntekänsligheten begränsar möjligheten att ta upp nya lån under överskådlig tid. Det begränsar utrymmet att göra ytterligare stora investeringar i närtid som till exempel renovering av fönster.

En lokal har upplåtits till bostad under 2023.

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

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

Tabell	2023	+/-%	2022	+/-%	2021	+/-%	2020
Rörelseintäkter	47 667 730	13,93	41 837 214	6,60	39 248 645	4,85	37 432 320
Personalkostnader	-3 053 751	0,46	-3 067 803	3,16	-2 973 709	3,89	-2 862 308
Uppvärmning	-5 314 845	23,22	-6 922 515	6,76	-7 424 639	23,95	-5 990 262
El	-7 258 700	219,2	-2 273 778	18,33	-1 921 548	38,80	-1 384 338
Vatten	-1 533 925	5,57	-1 452 946	12,07	-1 296 390	7,07	-1 210 801
Löpande underhåll	-4 103 051	10,32	-3 719 180	17,91	-4 530 860	13,99	-3 974 799
Övrig drift	-7 656 825	9,62	-6 984 539	5,88	-7 429 442	0,61	-7 384 209
Planerat underhåll	-1 721 741	5,18	-1 815 795	121,87	-818 421	74,12	-3 162 645
Avskrivningar	-12 630 400	14,62	-11 019 329	23,22	-8 942 881	26,65	-7 061 155
Finansiella poster	-6 420 767	137,8	-2 699 561	37,22	-1 967 396	37,96	-1 426 103
Fastighetsskatt	-2 077 881	2,51	-2 026 851	18,52	-1 743 061	1,27	-1 721 191
Inkomstskatt	-23 246		0		0		0

Styrelsens kommentarer till resultatet

Föreningens ekonomi är god. Sparande under 2023 uppgår till cirka 144 kr/kvm och det visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Överskottet i drift uppgår till cirka 10 miljoner kronor, vilket bland annat innebär att det finns utrymme att hantera ökade utgifter för räntor när föreningens lån läggs om framöver.

Kostnadsutvecklingen har varit balanserad trots stigande räntor under 2023. En bidragande orsak till detta är att föreningens upplåning har varit långsiktig och lån har inte omsatts på cirka halva lånestocken, utan legat kvar på låga nivåer (kring 0,7%).

Totalt har räntekostnaden ökat med cirka 3,7 miljoner sedan föregående år. Det är något högre än budgeterat, vilket orsakats av det höjda ränteläget.

Kostnader för drift har ökat sedan föregående år och berör främst uppvärmning och el. De nya installationerna av frånluftsvärmepumpar, för att minska uppvärmningskostnaden, har under året ännu inte varit i bruk under vinterhalvåret, så förväntad minskning av både kostnad och förbrukning kan redovisas först under 2024.

I driftskostnader ingår förutom ökade elkostnader för frånluftsvärmepumpar, också den nya kostnaden för gemensam el från 2023. Det påverkar också nyckeltalet för energikostnad per kvadratmeter, vilket har ökat sen 2022. Föreningen betalar för både fastighetsel och för boendes el i förskott och elkostnaden debiteras ut i efterskott till boende efter faktisk förbrukning. Debitering av el till boende ingår som en del av den totala intäkten.

Vi har ännu inte haft möjlighet att särredovisa elkostnaderna, då debitering sker i efterskott och för år 2023 har vi av administrativa skäl en eftersläpning av intäkten på cirka tre månader. Det innebär också att i bokslutet redovisas en högre kostnad för el. Samordning med utfall av el från de nya solpanelerna ska också ske. Ambitionen är att tydligare redovisa föreningens elkostnader och -intäkter i kommande årsredovisningar.

Inkomstskatt är skatt på försäld el från solceller år 2022.

Årets negativa resultat beror i huvudsak på stora avskrivningskostnader, en redovisningspost, som inte är likviditetspåverkande. Resultatet kommer framdeles fortsatt att påverkas av nivån på avskrivningarna i bokslutet. Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

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.

Avskrivningarna under 2023 uppgick till 12,6 Mkr jämfört med 11 Mkr för 2022. För stambytet gäller en avskrivningsperiod på 60 år.

Givet de omfattande investeringarna och den påverkan avskrivningarna har på resultatet, är det väsentligt med tydliga och transparenta nyckeltal för föreningens ekonomi.

De redovisas särskilt under rubriken Nyckeltal 2023 för Brf Tanto. Dessa 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 kvadratmeter, där föreningen trots mycket omfattande investeringar har en skuldnivå, som är måttlig enligt HSB:s riktlinjer. Investeringarna har byggt värde i våra fastigheter och enligt underhållsplanen förutses därför endast begränsade insatser under de närmaste åren.

Framtida utveckling

Föreningens årsavgifter ska styras av behovet att säkerställa en god ekonomi i föreningen.

De ska 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 inklusive renovering av badrum samt 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. En ny detaljplan krävs i så fall och de utredningar om exploatering för nya bostäder, 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 avslutades med en juridisk process under 2021–22, vilket resulterade i att SSSB även fortsättningsvis kommer att hyra studentbostäderna av föreningen.

Föreningens ekonomi är fortfarande god och under kontroll. Våra avgifter var tidigare oförändrade under ett antal år, men kostnaderna för lån för stambytet och även övriga stora projekt är betydande och kommer att påverka avgifterna framöver. Årsavgifterna har höjts med cirka 5 % per år under 2020–2022, samt för 2023 cirka 10%. För 2024 har avgifterna höjts med cirka 10 % för att täcka löpande kostnader för räntehöjningar och ökande driftkostnader. Mindre investeringar behövs även fortsättningsvis 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 lokalhyresgäster
- 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

2023 har styrelsen tillsammans med förvaltningen återgått till en mer normal verksamhet, trots oro i världen. Ett heldagsseminarium genomfördes för styrelsen, internrevisorer, valberedning och förvaltning. Syftet är dels att förkovra oss i styrelsearbetet, men också att diskutera våra visioner och utmaningar inför framtida utveckling av HSB Brf Tanto med bland annat långsiktigt arbete med hållbarhet och utökade möjligheter till digitalisering.

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

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

- | | |
|-----------|---|
| 2019–2024 | Renovering av betongfasader fortsätter |
| 2024 | Inspektion samt tvätt av tak |
| 2024–2025 | Åtgärder terrassfasader |
| 2024–2026 | Mindre förbättringar gårdar och plats för cyklar |
| 2028–2030 | Utredning avseende renovering alternativt utbyte av fönster |

Slutord

Styrelsen vill tacka alla medlemmar som gjort insatser under året.

Verksamheten i Tanto har återgått till de aktiviteter som fanns innan pandemin.

Det gäller framför allt för våra synnerligen aktiva veteraner.

Många boende har också under pandemin hittat nya möjligheter att träffa grannar och vänner utomhus.

Trygghetsringningen betydde som alltid mycket 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 bra service.

Nyckeltal 2023 Brf Tanto

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	144	189	149	203	95
Skuldsättning kr/kvm	6 522	6 431	5 990	4 845	3 347
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 186	7 089	6 603	5 341	3690
Räntekänslighet, %	12%	13%	12%	11%	8%
Energikostnad, kr/kvm	249	188	188	151	173
Årsavgifter, kr/kvm	645	561	535	508	483
Årsavgifter/totala intäcker %	67%	69%	70%	70%	73%
Totala intäkter, kr/kvm	839	737	692	660	600
Nettoomsättning i tkr	46 628	41 837	39 249	37 432	34 027
Resultat efter finansiella poster i tkr	- 6 135	- 2 115	- 1 322	- 2 126	- 1 598
Soliditet %	35%	35%	42%	48%	78%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaringar till nyckeltal 2023

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika föreningar och år.

Sparande (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter): Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: De totala årsavgifterna under räkenskapsåret delat med en procent av de totala räntebärande skulderna redovisar ett mått på räntekänsligheten. Om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet visar måttet på räntekänslighet hur mycket årsavgifterna behöver höjas.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal från och med 2023 enligt BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat från och med 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker från tidigare år på grund av nytt beräkningssätt enligt BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el ingår från och med 2023.**





Årsavgifter/totala intäkter: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Förändring eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	53 609 400	0	58 968	53 668 368
Upplåtelseavgifter, kr	147 546 941	0	3 891 032	151 437 973
Underhållsfond, kr	7 045 053	0	0	7 045 053
S:a bundet eget kapital, kr	208 201 394	0	3 950 000	212 151 394
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	0	-2 114 838	-7 045 053	-2 114 838
Årets resultat, kr	-2 114 838	2 114 838	-6 134 690	-6 134 690
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 114 838	0	-13 179 743	-8 249 528
S:a eget kapital, kr	206 086 556	0	-9 229 743	203 901 866

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 721 741 kr samt ianspråkstagande skett 1 721 741.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråkstagande från underhållsfonden.

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 114 838
Årets resultat, kr	-6 134 690
Reservation till underhållsfond, kr	-1 721 741
Ianspråkstagande underhållsfond, kr	1 721 741
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 249 528

Styrelsen föreslog att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-8 249 528
------------------------------------	-------------------



TANTO

STOCKHOLM

Årsredovisning 2023

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	46 681 202	41 293 618
Övriga rörelseintäkter	Not 3	985 528	543 596
Summa Rörelseintäkter		47 666 730	41 837 214
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-29 666 969	-25 195 602
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 006 287	-1 969 766
Personalkostnader	Not 6	-3 053 751	-3 067 803
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-12 630 400	-11 019 320
Summa Rörelsekostnader		-47 357 407	-41 252 491
Rörelseresultat		309 323	584 723
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	95 490	10 952
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-6 516 258	-2 710 513
Summa Finansiella poster		-6 420 767	-2 699 561
Resultat efter finansiella poster		-6 111 444	-2 114 838
Resultat före skatt		-6 111 444	-2 114 838
Skatter			
Skatt på föregående årsresultat		-23 246	0
Summa Skatter		-23 246	0
Årets resultat		-6 134 690	-2 114 838

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	544 735 060	522 267 528
Maskiner och inventarier	Not 10	0	2
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	28 245 875	49 944 869
Summa Materiella anläggningstillgångar		572 980 935	572 212 399

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	950	950
Summa Finansiella anläggningstillgångar		950	950

Summa Anläggningstillgångar**572 981 885 572 213 349****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		72 664	30 852
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	8 584 977	4 838 638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	2 177 891	4 575 290
Summa Kortfristiga fordringar		10 835 532	9 444 779

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	2 672 764	944 118
Summa Kassa och bank		2 672 764	944 118

Summa Omsättningstillgångar**13 508 296 10 388 897****Summa Tillgångar****586 490 181 582 602 246**

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	205 106 341	201 156 341
Fond för yttre underhåll	7 045 053	7 045 053
Summa Bundet eget kapital	212 151 394	208 201 394

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 114 838	0
Årets resultat	-6 134 690	-2 114 838
Summa Ansamlad förlust	-8 249 528	-2 114 838

Summa Eget kapital**203 901 865 206 086 556****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	250 000 000	215 000 000
Summa Långfristiga skulder		250 000 000	215 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		120 000 000	150 000 000
Leverantörsskulder		2 504 012	2 770 554
Skatteskulder		476 402	270 701
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	896 105	849 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	8 711 798	7 625 276
Summa Kortfristiga skulder		132 588 316	161 515 690

Summa Skulder**382 588 316 376 515 690****Summa Eget kapital och skulder****586 490 181 582 602 246**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	309 323	584 723
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	12 630 400	11 019 320
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	12 630 400	11 019 320
Erhållen ränta	95 490	10 952
Erlagd ränta	-5 855 150	-2 608 602
Betald inkomstskatt	-23 246	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 156 818	9 006 393
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	2 337 057	2 339 089
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	411 518	-5 996 846
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	2 748 575	-3 657 757
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 905 393	5 348 636
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-13 398 936	-36 453 879
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 398 936	-36 453 879
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	3 950 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	5 000 000	25 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 950 000	25 000 000
Årets kassaflöde	5 456 456	-6 105 243
Likvida medel vid årets början	5 620 286	11 725 529
Likvida medel vid årets slut	11 076 742	5 620 286

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebar att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	15 - 20 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelat	31 775 512	28 866 683
	Hyror bostäder	2 721 315	2 701 295
	Hyror lokaler	6 485 740	5 898 386
	Hyror garage och parkeringsplatser	4 205 537	3 813 580
	Hyror förbrukningsbaserad	1 569 625	159 510
	Hyror övrigt	38 655	42 739
	Övriga primära intäkter	830 130	694 457
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	47 626 514	42 176 650
	Avgiftsbortfall	-558 803	-373 532
	Hysesbortfall	-386 509	-509 500
	<i>Summa</i>	-945 312	-883 032
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	46 681 202	41 293 618
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	393 237	228 932
	Övriga sekundära intäkter	592 291	314 664
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	985 528	543 596

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 657 243	-1 574 852
	Snö och halk-bekämpning	-57 292	-70 034
	Reparationer	-3 505 360	-3 449 861
	Planerat underhåll	-1 721 741	-1 815 794
	Försäkringsskador	-597 691	-269 319
	El	-7 258 700	-2 273 778
	Uppvärmning	-5 314 845	-6 922 515
	Vatten	-1 533 925	-1 452 946
	Sophämtning	-1 355 324	-1 181 089
	Fastighetsförsäkring	-1 184 458	-1 037 971
	Kabel-TV och bredband	-1 082 003	-1 066 682
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-2 077 881	-2 026 851
	Förvaltningsavtalskostnader	-2 291 287	-1 998 679
	Övriga driftkostnader	-29 218	-55 232
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-29 666 969	-25 195 602
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-92 495	-185 701
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-586 420	-570 055
	Administrationskostnader	-442 034	-344 427
	Extern revision	-119 187	-85 596
	Konsultkostnader	-123 432	-44 151
	Medlemsavgifter	-74 000	-74 000
	Föreningsverksamhet	-194 111	-194 297
	Övriga förvaltningskostnader	-374 608	-471 539
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-2 006 287	-1 969 766
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	4	4
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-352 500	-325 900
	Revisionsarvode	-35 668	-32 200
	Övriga arvoden	-30 750	-28 150
	Löner och övriga ersättningar	-1 653 671	-1 671 819
	Sociala avgifter	-679 105	-677 373
	Uttagsbeskattning	-265 600	-277 080
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-14 000
	Övriga personalkostnader	-36 457	-41 281
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-3 053 751	-3 067 803
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 644	5 249
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	92 846	5 703
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	95 490	10 952

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Räntekostnader lån till kreditinstitut	-6 515 712	-2 710 511
Övriga räntekostnader	-546	-2
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-6 516 258	-2 710 513
Not 9 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	584 651 041	522 449 367
Ingående anskaffningsvärde mark	21 000 000	21 000 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 405 134	615 868
Årets investeringar	36 076 091	65 990 940
Erhållen bidrag avseende laddboxar	-978 160	0
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	645 154 106	610 056 175
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Ingående avskrivningar	-87 788 648	-76 788 143
Årets avskrivningar	-12 630 398	-11 000 505
Summa Ackumulerade avskrivningar	-100 419 046	-87 788 648
<i>Utgående redovisat värde</i>	544 735 060	522 267 528
<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	810 000 000	810 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	42 950 000	42 950 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	1 666 000 000	1 666 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	49 000 000	49 000 000
Summa	2 567 950 000	2 567 950 000
<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fastighetsinteckning	370 000 000	365 000 000
Varav i eget förvar	0	0
Summa	370 000 000	365 000 000
Not 10 Maskiner och inventarier	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	1 206 448	1 206 448
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	1 206 448	1 206 448
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Ingående avskrivningar	-1 206 446	-1 187 631
Årets avskrivningar	-2	-18 815
Summa Ackumulerade avskrivningar	-1 206 448	-1 206 446
<i>Maskiner och inventarier</i>	0	2
Not 11 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
Ingående värde pågående nyanläggning	49 944 869	79 481 930
Årets investeringar	13 398 937	36 453 879
Omklassificering till byggnad	-35 097 931	-65 990 940
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	28 245 875	49 944 869

Det pågående arbete redovisat i not 11 avser fasadrenovering).

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>				
	Ingående värde andel i HSB	500	500		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	450	450		
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	950	950		
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	8 403 978	4 676 168		
	Skattekonto	180 999	162 469		
	Summa Övriga fordringar	8 584 977	4 838 638		
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 177 891	4 575 290		
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 177 891	4 575 290		
Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Bankkonto 3	1 679 998	519 788		
	Bankkonto 4	992 766	424 330		
	Summa Kassa och bank	2 672 764	944 118		
Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	4,69%	2024-03-01	15 000 000	0
	Stadshypotek AB	4,5%	2026-09-01	20 000 000	0
	Stadshypotek AB	4,03%	2026-06-01	30 000 000	0
	Stadshypotek AB	3,91%	2026-06-30	15 000 000	0
	Stadshypotek AB	4,67%	2024-02-01	30 000 000	0
	Stadshypotek AB	4,67%	2024-01-02	10 000 000	0
	Stadshypotek AB	4,67%	2024-02-01	30 000 000	0
	Stadshypotek AB	4,55%	2024-01-19	5 000 000	0
	Stadshypotek AB	0,62%	2024-03-30	30 000 000	0
	Stadshypotek AB	0,7%	2026-01-30	40 000 000	0
	Stadshypotek AB	0,77%	2025-10-30	30 000 000	0
	Stadshypotek AB	0,72%	2025-10-30	40 000 000	0
	Stadshypotek AB	0,7%	2025-10-30	25 000 000	0
	Stadshypotek AB	0,73%	2025-09-01	30 000 000	0
	Stadshypotek AB	0,88%	2025-06-01	20 000 000	0
				370 000 000	0
	Långfristig del			250 000 000	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			120 000 000	
	Kortfristig del			120 000 000	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,28%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Övriga skulder		
	Depositioner	486 058	470 583
	Momsskuld	220 497	227 649
	Källskatt	26 687	29 630
	Övriga kortfristiga skulder	162 863	121 297
	Summa Övriga skulder	896 105	849 159
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	4 241 095	3 698 408
	Upplupna räntekostnader	973 242	312 134
	Övriga upplupna kostnader	3 497 461	3 614 734
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 711 798	7 625 276

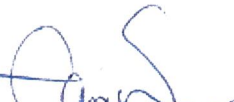
Stockholm 24-03-26



Annika Setterquist



Börje Hammarström




Carina Swerlander




Helen Bejmär



Helena Reistad



Inger Lindberg Bruce
Ordförande



Kristina Söderlund



Maria Palme




Ulla Jernberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-10.



Gunnar Söderholm
Av föreningen vald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

 Ella Bladh
 Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tanto i Stockholm för år 2023.

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 2023 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 uppger, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Tanto i Stockholm för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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
- 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 vi 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 vår 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 den 10 april 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor



Gunnar Söderholm
Av föreningen vald revisor