

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020 FÖR HSB BRF TANTO

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tanto i Stockholm (reg nr 716416-7483) får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

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 privat bostadsföretag 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 (680) med bostadsrätt och 47 (49) 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 (22) 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 959 (953) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har 50 (48) överlåtelse skett.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året 2020 har årsavgifterna höjts med ca 5%.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02, men på grund av pandemin genomfördes stämman via post-röstning med enbart ett fåtal närvarande på plats, totalt redovisades 157 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ledamöter

Inger Lindberg Bruce, ordförande
Maria Palme vice ordförande
Bodil Robertsson, sekreterare
Stefan Falk, ekonomiansvarig
Leopold Malmqvist
Kristina Söderlund
Börje Hammarström
Riccardo Malacalza
Jonas Palmberg

Mandattid

2020–2021
2020–2022
2019–2021
2020–2022
2019–2021
2020–2022
2020–2022
2019–2021

utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter

Helena Reistad
Martin Alskog

2019–2021
2020–2022

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma maj/juni 2021 är ledamöterna Inger Lindberg Bruce, Bodil Robertsson, Leopold Malmqvist, Riccardo Malacalza samt suppleant Helena Reistad

Styrelsen har under året hållit 11 ordinarie samt 2 extra 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). Martin Alskog har varit adjungerad.

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

Ing-Marie Englund	Föreningsvald ordinarie
Anders Stensson	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 och Riccardo Malacalza. Som suppleant valdes Helena Reistad och Martin Alskog.

Valberedning

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

Arvoden

Arvoden till styrelsen har uppgått till sammanlagt 324 700 kr (7 prisbasbelopp per verksamhetsår). I beloppet ingår även att ledamöter och suppleanter, som har utfört särskilda arbetsuppgifter under arbetstid, har arvoderats med förlorad arbetsförtjänst eller motsvarande.

Föreningsvalda revisorer har arvoderats med 15 767 kr (1/3 prisbasbelopp).

Valberedningen har arvoderats med 23 649 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 l: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 postströstning på grund av den pågående pandemin. Punkten med motioner bordlades till en extrastämma under hösten vid en tidpunkt när så kunde ske enligt riktlinjer från Folkhälsomyndigheten. Tyvärr har inte pandemin minskat och 2020 års motioner (19 st) har därför ännu ej kunnat behandlas under 2020, utan de planeras att behandlas vid kommande ordinarie årsstämma 2021.

- Motion nr 1 om kompost
- Motion nr 2 om läsbara cykelställ
- Motion nr 3 om sortering matavfall
- Motion nr 4–5 om styrelsens sammansättning
- Motion nr 6 om fåglar på parkeringen
- Motion nr 7–8 om belåning
- Motion nr 9 om oberoende revision
- Motion nr 10 om tvättplats i garage
- Motion nr 11 om cykelparkering Hus E
- Motion nr 12 om cykelplatser
- Motion nr 13 om elladdplatser prispolicy
- Motion nr 14 om gemensam elladdplats
- Motion nr 15 om inbrott
- Motion nr 16 om styrning hissar
- Motion nr 17–19 om att utreda exploatering på A-parkeringen

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.

Stadseenlig underhållssyn genomfördes 2020-12-17.

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 finansieras 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 2020 fokuserat på de två stora projekten, stambyte och renovering av garage inkluderande bärande konstruktion i nedre del hus C. 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 under 2019-2020 på hus D och E, där hus D färdigställdes helt hösten 2020. Arbetet fortsätter sedan tills samtliga fastigheter är åtgärdade och med hänsyn till de begränsade resurser som finns i branschen.

Bredband – Fiber

Installation av bredband via fiber utfördes 2020 av Stockholms Stadsnät.

I syfte att göra övergången smidig för våra boende behålls också Comhems utbud enligt tidigare. Det sker parallellt via koaxialkabeln och kvarstår över tid tills annat beslut fattats.

Lutande balkongelement

Under 2019 fastställdes en metod för uppriktning av de lutande balkongelementen på våning 1 tr och Hus C kunde färdigställas samma år. Föreningen bevakar de svagt lutande balkongelementen i Hus B och Hus E, men avvaktar åtgärder eftersom lutningen är begränsad och uppriktning kräver en stor ekonomisk insats. Övriga hus är inte berörda.

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.
- I Hus B iordningsställdes ett cykelrum med ny inredning och hyra av egen plats under 2019.
- Ett låst större parkeringsutrymme för cyklar med hyra av egen plats i Hus C garage under 2020.
- Prov på låsbara cykelställ monterades på gatusidan Hus B under 2020.

Belysning

Föreningen har under 2020 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.

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 för underhåll och ej längre levererar reservdelar, har strategin för att återskapa en rimlig tillgänglighet uppdaterats. Det innebär att föreningen under 2020 inlett omfattande insatser med ett förtida utbyte av hissarnas styrsystem och övrig elutrustning och det planeras pågå 2021 – 2023. Utbytet sker efter halva tiden av förväntad livslängd på Thyssens utrustning och belastar föreningen med stora kostnader.

Ny styrning av värmesystem och fläktsystem

Föreningens samarbete med Stockholm Exergi 2019 innebär att vi från och med 2020 fått en god styrning och överblick av värme och ventilation inklusive larm vid avvikelser. Digitaliseringen innebär också att systemen kan fjärrövervakas av våra maskinister och tredje part vid behov.

De uppgraderade fläktsystemen medger också ett framtida införande av frånluftsåtervinning med en potential att spara ca. 30 % av köpt energi dvs. fjärrvärme. Det är en stor investering som avses att utredas tekniskt och ekonomiskt under 2021.

Hyreslägenheter och hyreslokaler

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

Nyckelsystem för förvaltningens lokaler – digitalisering

Med många entreprenörer och anställda ökar vår insats, slitage och risker med normal nyckelhantering, varför ett digitalt nyckelsystem införts för förvaltningens lokaler och teknikutrymmen, med undantag för hissmaskinerier, där endast en leverantör har tillgång till lokalerna.

I syfte att förbättra servicen har gästlägenheterna också försetts med elektroniska lås och gjorts bokningsbara i föreningens digitala system för en enklare överblick av bokningsläge.

Tak och vattenläckage

Taken har inspekterats under 2020 och efter målning av tak på Hus B, 2020, befinner sig nu samtliga tak i gott skick. Takens rännor och takbrunnar för dagvatten, så kallade gesimsrännor är en svag punkt som åtgärdats i Hus B 2020 och arbetet slutförs med hus A och E 2021.

Taksäkerheten har under en tid varit undermålig pga. nya krav och förhindrat vår personal att beträda taken. Styrelsen har efter inspektion och målning uppgraderat taksäkerheten och arbetet färdigställdes hösten 2020.

Med takens goda skick och uppgraderad taksäkerhet medges installation av solpaneler, 2021.

Läckage mellan garageplan – bärande nedre konstruktion av Hus C

Garage inklusive den bärande nedre konstruktionen av hus C har nu genomgripande renoverats. Upphandling genomfördes våren 2018 och entreprenören inledde arbetet oktober 2018 med ca 18 månaders genomförande, stod det klart våren 2020.

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 har vatten- och avloppsstammar tjänat ut.

Vid en extra stämma 1 december 2015 togs därför ett enhälligt beslut att genomföra stambyte enligt styrelsens förslag. Arbetet påbörjades under 2016 och beräknas pågå till och med 2021.

De åtgärder som vidtas ska leda till att risken för vattenskador minimeras för lång tid och att badrummen fortsättningsvis uppfyller branschens regler för säkra vatteninstallation. Viktigt är att åstadkomma en långsiktig hållbar lösning för våra fastigheter och som också bidrar till en framtida värdeökning.

Föreningen har anlitat HSB-konsult som projektledare att företräda föreningen som byggherre/beställare. Styrelsen har följt stambytet genom att delta på samtliga byggmöten och alla förbesiktningar.

Framdrift av stambytet:

Hus E:

Under 2017 ägde stambytet rum i Hus E. Vid entreprenadens avslut återstod en hel del besiktningssamrörningar, som under 2019 efter överenskommelse istället åtgärdades av föreningen i egen regi. Relining av horisontell stam i källargolv och dagvattenstammar från taket återstår, detta utförs 2021.

Hus A:

Under våren 2019 avslutades stambytet i Hus A helt enligt tidplan och kontrakt med Byggmästargruppen som entreprenör. Styrelsen beslutade att fortsätta med samma entreprenör i de återstående etapperna via optioner.

Hus B:

Stambyte i Hus B, genomfördes enligt plan under 2019.

Hus C:

Stambyte i Hus C, genomfördes enligt plan under 2020.

Hus D:

Stambyte i Hus D förbereddes under 2020 med praktiskt genomförande och avslut under 2021.





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 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 2003–2020

Föreningen köper miljövänlig vindkraftsel.

Minskning: Från 1 500 000 kWh till 996 015 kWh, det vill säga en minskning på cirka 34 procent.

Fjärrvärme 2003–2020

Minskning: Från 9 200 000 kWh till 6 728 000 kWh, det vill säga en minskning på cirka 27 procent. 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) 2003–2020: drygt 27,8 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, 2020–2022.

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 kablagen är tillräckligt stark, har försetts 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 ser positivt på investering i solceller och har under 2020 slutfört en utredning och inlett en upphandling av solcellsanläggning. Slutsatsen är att vi kan investera i en så stor anläggning som taken medger, med mål att uppnå totalt 500 kWp.

Avsikten är att slutföra upphandling och installera anläggningen till sommaren, 2021. 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 2021 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 frånluftsvärmepumpar (FVP) för att tillvarata energi som annars försvinner med ventilationsluften, och därigenom kunna minska vår energiförbrukning med cirka 30 procent.

Berg- och sjövärme bedöms inte vara aktuellt för närvarande.

Föreningen avser 2021 att upphandla vindsisolering av samtliga fastigheter med genomförande 2022, efter avslutat stambyte. Insatsen är affärsmässig, men med begränsad inverkan på energiförbrukningen, då vindarnas ytor är små jämfört med ytterväggarna.

Efter ovanstående projekt återstår ett omfattande fönsterbyte. Styrelsens inriktning är att påbörja detta projekt tidigast 2026 på grund av projektets storlek, 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 kommer under 2021 att vara helt genomfört i samtliga fastigheter. Installation sker 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 elektroniskrot. 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.

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.

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. Ett kontinuerligt underhåll med bland annat nyplanteringar sker. En trädplan för alla träd i vårt område har tagits fram, även de som står på stadens mark. En "blomsteräng" började 2020 anordnas i slutningen utanför Hus C. Samtliga lekutrustningar besiktigas kontinuerligt och utbyte sker vid behov.

Våra gårdar behöver återställas efter stambytet, för att öka attraktiviteten för våra boende. En enkät har skickats till boende i Hus B och E för att fånga upp önskemål och åtgärder planeras under 2021-22.

Vår omgivning

Tillbyggnaden av akutmottagningen vid SÖS i västläge mot Tantolunden är nu klar. Den nya försörjningsbyggnaden med en fasad, som också är en del i den konstnärliga utsmyckningen, togs i bruk 2018 och den nya akuten togs i bruk 2020. Ambulanser med enbart ljussignaler kör nu via Tantogatan/Jägargatan till den nya akuten, vägen därifrån går via Sjukhusbacken. Ombyggnad av Jägargatan och Marmorgatan/Tvätterigatan är också klar och gångvägen är äntligen öppnad.

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 pågår och beräknas vara klart 2021.

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 fem nummer under 2020 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 innehåller också rikligt med information. Hemsidan 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), blanketter för andrahandsuthyrning, 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 nytilkomna medlemmar får ett välkomstpaket med information om området, med bland annat informationsskriften "Vårt att veta om HSB:s brf Tanto".

Nyinflyttade erbjuds också ett enskilt informationsmöte med förvaltaren.

Under 2020 installerades bredbandsfiber från Stockholms Stadsnät till alla lägenheter. Föreningen har tecknat ett gruppavtal med hög kapacitet (1000 / 1000 Mbit) som ger alla boende en snabb och stabil internetkoppling.

Föreningens gamla avtal med ComHem finns kvar och där ingår internet 50Mbit/10Mbit, som en del av vårt ComHem-utbud.

Gemensamma lokaler, aktiviteter mm

Pandemin har naturligtvis drabbat oss likaväl som alla andra. Våra lokaler har varit tillgängliga som vanligt, men restriktioner har medfört ett minskat utnyttjande och bokningsregler för gym och bastu har därför ändrats för att underlätta för riskgrupper.

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, filmföreläsningar, 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. Bastun har renoverats under året och kan nu användas igen. Snickarboa uppskattas och används av händiga 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 visar en hög beläggning, 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 god ekonomi, avgifterna är fortsatt relativt låga i förhållande till jämförbara föreningar och årets resultat är balanserat. Sparandet ligger på genomsnittet av HSB:s riktvärden och anses tillfredsställande.

Föreningen har under 2020 genomfört huvuddelen av den mycket omfattande investeringen i stambytet, endast sista etappen återstår under 2021. Avgifterna höjdes under 2020 för att säkerställa en ansvarsfull och långsiktig hållbar planering av föreningens ekonomi. Kostnadsutvecklingen var kontrollerad och bland annat bidrog föreningens investeringar i ener-

gieffektivisering till besparingar och ökad effektivitet. Riktvärdet för energikostnad ligger betydligt under genomsnittet för jämförbara föreningar.

Föreningens skuldsättning 2020 är 4840 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.

Enligt stämmobeslut 2015 om att genomföra stambytte gör föreningen för närvarande den mest omfattande investeringen någonsin i underhållet av våra hus, en investering som ökar värdet på våra fastigheter. Projektet finansieras med tidigare sparade medel och lån. Under 2018, 2019 och 2020 har kostnaderna för ca 80 % av projektet (Hus E, A, B och C) bidragit till upplåningen. Under 2021 kommer projektet att färdigställas och avslutande lån tas upp för kostnader för Hus D. Även renovering garaget inklusive nedre stomme Hus C har finansierats inom upplåningen.

Ränteläget var fortsatt gynnsamt 2020 och räntekostnaderna för lånen under 2020 har därför varit relativt begränsad, trots fortsatt upplåning. Föreningen har under året lånat till en räntesats på under 0,5 % på de rörliga lånen. 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 även på långa lån har varit fördelaktig.

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

2 hyresrätter har sålts under 2020.

Följande tabell redovisar kostnader och intäkter de senaste tre åren.

Tabell							
	2020	+/-%	2019	+/- %	2018	+/-%	2017
Nettoomsättning	37 432 320	10,00	34 026 993	0,64	33 810 200	3,23	34 938 569
Personalkostnader	-2 862 308	8,27	-3 120 533	2,74	-3 208 445	0,29	-3 217 820
Uppvärmning	-5 990 262	14,13	-6 976 044	4,48	-7 303 583	1,25	-7 213 283
EI	-1 384 338	18,79	-1 704 705	13,58	-1 500 805	10,24	-1 361 417
Vatten	-1 210 801	4,66	-1 156 925	6,79	-1 241 198	15,14	-1 077 981
Löpande underhåll	-3 974 799	14,66	-4 657 585	3,15	-4 857 207	3,73	-5 045 530
Övrig drift	-7 384 209	10,04	-6 710 438	6,02	-6 329 248	1,32	-6 246 709
Planerat underhåll	-3 162 645	2,48	-3 086 048	211,3	-991 204	60,24	-2 492 702
Avskrivningar	-7 061 082	81,20	-3 896 912	12,54	-3 462 820	13,47	-3 051 630
Finansiella poster	-1 426 103	211,29	- 458 124	621,4	- 63 509	57,78	150 412
Fastighetsskatt	-1 721 191	2,25	-1 683 283	9,40	-1 538 653	1,05	-1 522 615
Inkomstskatt	0		0		0		0

Styrelsens kommentarer till resultatet

Föreningens nettoomsättning har under 2020 ökat med 3,4 Mkr i jämförelse med 2019. Tidigare avgiftsbortfall var främst en följd av arbetet med garage och nedre stomme i Hus C, men också stambyttets 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.

Noteras kan att kostnaden för drift och underhåll har minskat med 1,2 Mkr, varav minskade uppvärmningskostnader och elkostnader står för den största delen.

Löpande underhåll har också minskat, planerat underhåll är på samma nivå som 2019. 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).

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 är särskilt stor under 2020, skillnaden mellan 2019 (3,9 Mkr) och 2020 (7,1 Mkr) är betydande. För stambytet gäller en avskrivningsperiod på 60 år. Avskrivningarna är en

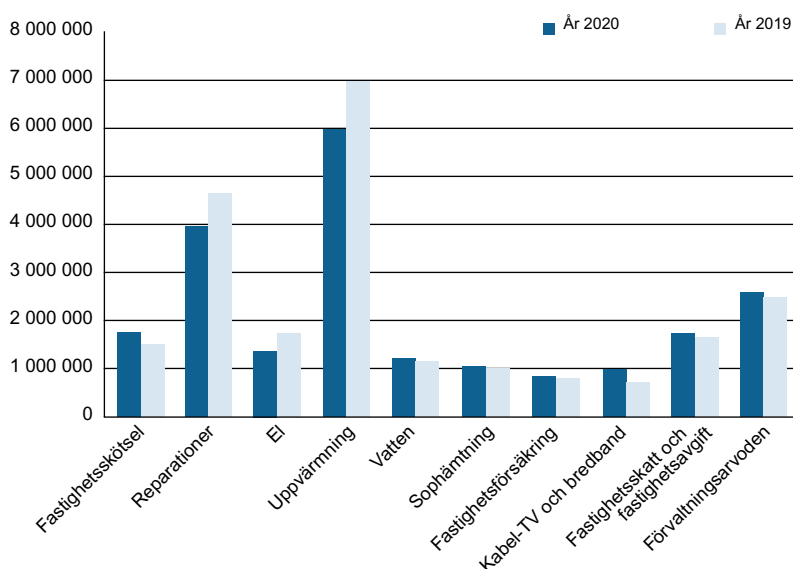


redovisningspost och påverkar inte föreningens likviditet, som under 2020 var god, men avskrivningarna belastar resultatet negativt.

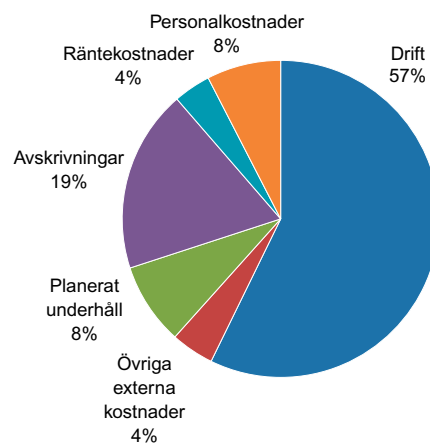
Sparande under 2020 är klart högre än under 2019 och visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret.

Givet de omfattande investeringarna och den påverkan avskrivningarna har på resultatet är det väsentligt med nyckeltal för föreningens ekonomi. De redovisas särskilt under Nyckeltal 2020 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.

Fördelning driftkostnader



Totala kostnader





Framtida utveckling

Styrelsens ambition är att helt i enlighet med stadgar-
na att låta årsavgifterna styras av behovet att säkerstäl-
la en god ekonomi i föreningen. Den skall säkerställa
en långsiktigt hållbar finansiering av underhållsbe-
hov och projekt för att öka värdet på våra fastigheter,
inte minst vad gäller miljöinvesteringar. Avgiftsnivån
skall även motsvara behovet att långsiktigt amortera
på lånen för stambyte/renovering badrum/garage.

Balansräkningen stärks främst genom oregelbundet
förekommande försäljningar av hyreslägenheter, vil-
ket inte får betraktas som löpande intäkter. Hyreslä-
genheterna 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 stäm-
mor har efter beslut på stämman 2019 avslutats.

Uppdraget från stämman om utredning gällande för-
säljning av studentbostäderna fortskrider tillsammans
med juridisk expertis hos HSB och är sen 2019 inne
i en process hos Hyresnämnden, den är ännu ej av-
gjord. Stambyte och renovering av badrum sker pa-
rallellt som planerat.

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 och 2021 för att täcka lö-
pande 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 fram-
gent vara en attraktiv bostadsrättsförening för alla
åldrar. Detta uppnås genom

- att vara en HSB-förening, som främjar det goda bo-
endet med engagemang, trygghet, hållbarhet, om-
tanke och samverkan
- att sörja för en stabil ekonomi, som ger oss möjlig-
het 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 mil-
jövänlig förening

Vi hann innan pandemirestriktioner infördes genom-
föra det traditionella heldagsseminariet för styrelsen,
revisorerna, valberedning och förvaltning för att dels
förkovra oss i styrelsearbetet, men också diskutera
våra visioner gällande Tantos framtid – miljöfrågor,
utveckling, behov.

Styrelsen har fastställt ett styrdokument för verksam-
heten, för att underlätta för framtida förvaltning och
styrelser.

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

2016–2021	Stambyte fortsätter
2021	Ny installation av solceller på tak
2019–2023	Renovering betongfasader fortsätter
2020–2022	Renovering hissar
2021–2022	Renovering av två gårdar

Slutord

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

Det har varit ett mycket speciellt år där många aktivi-
teter inte har kunnat genomföras. Det gäller framför-
allt för våra i vanliga fall synnerligen aktiva veteraner.
Många boende har i stället hittat nya möjligheter att
träffa grannar och vänner utomhus. Trygghetsring-
ningen 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 2020 Brf Tanto

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	508	484	485	485	480
Totala Intäkter kr/kvm	659	600	596	616	601
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	173	95	110	134	172
Belåning, kr/kvm	4 840	3 350	1 058	0	0
Räntekänslighet	11%	8%	2%	0%	0%
Drift och underhåll kr/kvm	461	496	484	484	433
Energikostnader kr/kvm	151	173	177	170	173

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

Föreningen 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.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	37 432	34 027	33 810	34 939	34 094
Resultat efter finansiella poster	-2 126	-1 583	1 786	2 037	-1 631
Soliditet	42%	48%	73%	95%	95%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Till höger 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	37 432 320
Rörelskostnader	– 38 132 198
Finansiella poster	– 1 426 103
Årets resultat	– 2 125 982
Planerat underhåll	+ 3 162 645
Utrangering	1 717 000
Avskrivningar	+ 7 061 082
Årets sparande	9 814 745
Årets sparande per kvm total yta	173

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 511 400	134 954 941	12 201 244	–110 755	–1 597 644
Reservering till fond 2020			1 036 663	– 1 063 663	
Reservering till fond 2019			1 377 649	– 1 377 649	
Anspråktagande av fond 2020			– 3 162 645	3 162 645	
i anspråktagande av fond 2019			– 3 086 048	3 086 048	
Balanserad i ny räkning				– 1 597 644	1 597 644
Upplåtelse lägenheter	98 000	12 592 000			
Årets resultat					– 2 125 982
Belopp vid årets slut	53 609 400	147 546 941	8 366 836	2 125 982	– 2 125 982

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsens disposition	
Balanserat resultat	0
Årets resultat	– 2 125 982
Reservering till underhållsfond	– 1 036 663
Anspråktagande av underhållsfond	+ 3 162 645
Summa till stämmans förfogande	0
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

2020-01-01 - 2020-12-31



Org Nr: 716416-7483

HSB Bostadsrättsförening Tanto i Stockholm

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	37 432 320	34 026 993
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-21 665 600	-22 888 980
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 662 837	-2 174 040
Planerat underhåll		-3 162 645	-3 086 048
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-2 862 308	-3 120 533
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 061 082	-3 896 912
Övriga rörelsekostnader	Not 5	-1 717 727	0
Summa rörelsekostnader		-38 132 198	-35 166 513
Rörelseresultat		-699 878	-1 139 520
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	12 394	10 586
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 438 497	-468 709
Summa finansiella poster		-1 426 103	-458 124
Årets resultat		-2 125 982	-1 597 644

**HSB Bostadsrättsförening Tanto i Stockholm****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 377 674 961 258 235 280

Inventarier och maskiner

Not 9 37 632 56 459

Pågående nyanläggningar

Not 10 86 891 656 124 100 121

464 604 249 382 391 860

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 950 950

950 950

Summa anläggningstillgångar

464 605 199 382 392 810

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

205 598 155 351

Avräkningskonto HSB Stockholm

20 535 345 9 488 682

Övriga fordringar

Not 12 135 483 205 855

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 9 295 505 11 797 410

30 171 930 21 647 298

Kassa och bank

Not 14 6 065 055 7 422 725

Summa omsättningstillgångar

36 236 985 29 070 023

Summa tillgångar**500 842 184****411 462 833**

**HSB Bostadsrättsförening Tanto i Stockholm****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

53 609 400

53 511 400

Upplåtelseavgifter

147 546 941

134 954 941

Yttre underhållsfond

8 366 863

12 201 244

209 523 204200 667 585*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 125 982

-110 755

Årets resultat

-2 125 982-1 597 644

0

-1 708 399

Summa eget kapital

209 523 204198 959 186**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

145 000 000190 000 000

145 000 000

190 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

130 000 000

0

Leverantörsskulder

5 907 098

4 572 677

Skatteskulder

156 362

130 028

Övriga skulder

Not 17

368 623

1 809 254

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

9 886 89815 991 687146 318 98022 503 647

Summa skulder

291 318 980

212 503 647

Summa eget kapital och skulder**500 842 184****411 462 833**

**HSB Bostadsrättsförening Tanto i Stockholm**

	2020-01-01	2019-01-01
Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 125 982	-1 597 644
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	7 061 082	3 896 912
Utrangering	1 717 727	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 652 827	2 299 268
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 522 030	-11 005 949
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-6 184 667	3 613 310
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 990 191	-5 093 371
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-90 991 197	-142 223 238
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-90 991 197	-142 223 238
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	85 000 000	130 000 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	12 690 000	6 720 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	97 690 000	136 720 000
Årets kassaflöde	9 688 993	-10 596 609
Likvida medel vid årets början	16 911 407	27 508 015
Likvida medel vid årets slut	26 600 400	16 911 407

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



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 1,2% av anskaffningsvärdet. Ny aktivering har gjorts 2020 för stambyte Hus B, garagerenovering och fiberinstallation. 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 från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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 1 429 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Bostadsrättsförening Tanto i Stockholm**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	26 144 038	24 830 987
	Hyror	11 258 933	9 980 005
	Övriga intäkter	943 040	803 805
	Bruttoomsättning	38 346 011	35 614 797
	Avgifts- och hyresbortfall	-913 691	-1 587 804
		37 432 320	34 026 993
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 744 900	1 522 674
	Reparationer	3 974 799	4 657 585
	El	1 384 338	1 704 705
	Uppvärmning	5 990 262	6 976 044
	Vatten	1 210 801	1 156 925
	Sophämtning	1 065 302	1 018 537
	Fastighetsförsäkring	843 850	811 089
	Kabel-TV och bredband	972 327	729 484
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 721 191	1 683 283
	Förvaltningsarvoden	2 598 496	2 504 660
	Övriga driftkostnader	159 334	123 994
		21 665 600	22 888 980
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	107 095	124 737
	Hyror och arrenden	49 198	17 842
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	514 174	622 287
	Administrationskostnader	810 756	836 046
	Extern revision	82 500	60 000
	Konsultkostnader	18 302	428 701
	Medlemsavgifter	80 813	84 427
		1 662 837	2 174 040
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantalet anställda	4	4
	Arvode styrelse	324 700	370 200
	Revisionsarvode	15 767	15 500
	Övriga arvoden	23 649	23 248
	Löner och övriga ersättningar	1 621 579	1 667 169
	Sociala avgifter	490 325	610 227
	Uttagsbeskattning	220 266	224 568
	Pensionskostnader och förpliktelser	78 568	84 031
	Övriga personalkostnader	87 453	125 590
		2 862 308	3 120 533
Not 5	Övriga rörelsekostnader		
	Utrangerat restvärde garagestomme	-1 717 727	0
		-1 717 727	0
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	10 443	8 974
	Ränteintäkter skattekonto	0	40
	Övriga ränteintäkter	1 951	1 572
		12 394	10 586
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 436 755	468 609
	Övriga räntekostnader	1 742	100
		1 438 497	468 709

**HSB Bostadsrättsförening Tanto i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	311 069 939	212 001 954
Anskaffningsvärde mark	21 000 000	21 000 000
Årets försäljning/utrangeringar	-2 445 000	0
Årets investeringar	128 199 662	99 067 985
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	457 824 601	332 069 939
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-73 834 659	-70 003 574
Årets avskrivningar	-7 042 255	-3 831 085
Årets försäljning/utrangeringar	727 274	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-80 149 640	-73 834 659
Utgående bokfört värde	377 674 962	258 235 280
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		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 206 448	1 206 448
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 206 448	1 206 448
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 149 989	-1 084 162
Årets avskrivningar	-18 827	-65 828
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 168 816	-1 149 989
Bokfört värde	37 632	56 459
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	124 100 121	80 944 867
Årets investeringar	90 991 197	142 223 238
Omklassificering till byggnad	-128 199 662	-99 067 985
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 891 656	124 100 121
<i>Pågående projekt</i>		
Fortsättning, stambyte 75,2 Mkr		
Fasadrenovering 7,4 Mkr		
Relining Hus C 2,4 Mkr		
Hissrenovering 1,4 Mkr		
Balkongrenovering 300 Tkr		
Utveckling av utemiljö 160 Tkr		
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	950	950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	950	950
Andel i HSB Stockholm	500	500

**HSB Bostadsrättsförening Tanto i Stockholm**

Noter		2020-12-31	2019-12-31				
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar						
	Skattekonto	107 543	205 629				
	Övriga fordringar	27 940	226				
		135 483	205 855				
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	9 295 505	11 747 410				
	Upplupna intäkter	0	50 000				
		9 295 505	11 797 410				
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.							
Not 14	Kassa och bank						
	Swedbank	6 065 055	7 422 725				
		6 065 055	7 422 725				
Not 15	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Stadshypotek AB	406396	0,39%	2021-04-19	40 000 000	0	
	Stadshypotek AB	418560	0,71%	2021-01-18	30 000 000	0	
	Stadshypotek AB	430142	0,46%	2021-05-14	30 000 000	0	
	Stadshypotek AB	434994	0,46%	2021-06-10	30 000 000	0	
	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	
					275 000 000	0	
	Föreningen har stora pågående och kommande investeringar, vilket innebär att de långfristiga skulderna kommer att öka de närmaste åren.					275 000 000	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					145 000 000	
	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					275 260 000	230 000 000
Not 16	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld				130 000 000	0	
					130 000 000	0	

**HSB Bostadsrättsförening Tanto i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 17		
Övriga skulder		
Depositioner	335 812	272 812
Momsskuld	0	0
Källskatt	30 938	33 411
Övriga kortfristiga skulder	1 873	1 503 031
	368 623	1 809 254
Not 18		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	191 853	91 175
Förutbetalda hyror och avgifter	3 313 375	2 631 194
Övriga upplupna kostnader	6 381 670	13 269 318
	9 886 898	15 991 687
Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		
Not 19		
Eventualförpliktelser		
Fastigo	30 826	34 546
	30 826	34 546

Stockholm, den 21/04/22

Bodil Robertsson
Börje Hammarström
Inger Lindberg Bruce
Jonas Palmberg
Kristina Söderlund
Leopold Malmkvist
Maria Palme
Riccardo Malacalza
Stefan Falk

Vår revisionsberättelse har 2021-04-15 lämnats beträffande denna årsredovisning

Ing-Marie Englund
Av föreningen vald revisor
Joakim Häll
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 2020.

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 2020 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 2020 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 revisions-sed 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 bostadsrätts-lagen.

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 den 15/4-2021



Joakim Häll

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ing-Marie Englund

Av föreningen vald revisor



Fotograf: Bodil Robertsson