

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024 FÖR HSB BRF TANTO

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tanto i Stockholm (reg nr 716416-7483) får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

## 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 (byggnader och mark) 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)

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.

Av föreningens 730 bostadslägenheter upplåts 682 (682) med bostadsrätt och 47 (47) med hyresrätt. Föreningen upplåter dessutom totalt 39 (39) lokaler med hyresrätt, varav 4 för föreningens egen verksamhet. I HSB:s register anges 682 bostadsrätter, varav en tidigare har flyttats över till del i lokalkontrakt, därav skillnad i redovisat antal bostadsrätter mot tidigare år.

Den upplåtna ytan är totalt 56 734 m<sup>2</sup>, varav 53 394 m<sup>2</sup> är bostäder och 3 340 m<sup>2</sup> 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 har 348 parkeringsplatser och 111 garageplatser för bil, plus ett mindre antal garageplatser för motorcyklar och cyklar..

Föreningen disponerar en lokal för egna ändamål på Flintbacken 10 (Förvaltningsexpeditionen). I föreningen finns även gemensamma lokaler för sammankomster (Brofestet och Sockertoppen), bastu, motionslokal samt snickarbod.

### Medlemmar

Föreningen hade 948 (968) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2024. Under året har 42 (40) överlåtelser skett.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Årsavgifter

Under året 2024 har årsavgifterna höjts med cirka 10 procent.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30, totalt redovisades 66 röstberättigade medlemmar.

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

### Ledamöter

|                                       | Mandattid |
|---------------------------------------|-----------|
| Inger Lindberg Bruce, ordförande      | 2024–2025 |
| Maria Palme, vice ordförande          | 2024–2026 |
| Annika Setterquist, ekonomiansvarig   | 2024–2026 |
| Helena Reistad, sekreterare           | 2023–2025 |
| Kristina Söderlund                    | 2024–2026 |
| Börje Hammarström                     | 2024–2025 |
| Ulla Blom Jernberg                    | 2023–2025 |
| Helen Bejmar                          | 2024–2026 |
| Ann Johansson                         | 2024–2026 |
| Petra de Verdier                      | 2024–2026 |
| Jeet Mistry, 1:e suppleant            | 2023–2025 |
| Henrik Samuelsson, 2:e suppleant      | 2023–2025 |
| Carina Swerlander, utsedd HSB-ledamot |           |

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma juni 2025 är ledamöterna Inger Lindberg Bruce, Helena Reistad, Börje Hammarström, Ulla Blom Jernberg samt suppleanterna Jeet Mistry och Henrik Samuelsson.

Styrelsen har under året hållit 11 ordinarie protokollförda styrelsemöten.

Fastighetsgruppen ska bereda ärenden inför styrelsens sammanträden. Gruppens perspektiv är byggnaderna och tomtmarken (gårdar och parkering). 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 (ordförande), Börje Hammarström, Bert Hedström (förvaltare) och Ronny Jonasson (biträdande förvaltare) samt adjungerade Ulla Blom Jernberg och Petra de Verdier (från maj 2024).

### 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, Ann Johansson, Petra de Verdier samt som suppleanter Jeet Mistry och Henrik Samuelsson.

### Valberedning

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

### Arvoden

Arvoden till styrelsen har uppgått till sammanlagt 343 400 kronor (8 prisbasbelopp per verksamhetsår enligt 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 38 200 kronor (2/3 prisbasbelopp).

Valberedningen har arvoderats med 28 650 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, deltidsanställd som maskinist/fastighetsskötare.

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

### 2024 års motioner

På föreningens stämma 2024 behandlades åtta (8) motioner från föreningens medlemmar. Av motionerna beslöt stämman att bifalla tre (3) och avslå tre (3). De två (2) återstående motionerna besvarades enligt styrelsens förslag.

Motionerna som bifölls:

**Motion nr 1** om förbättring av digitalt bokningssystem i Sockertoppen.

**Motion nr 2 och 3** om att införa parkeringsplatser för lådcyklar i garaget.

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

**Motion nr 6** om skadeförebyggande åtgärder: Styrelsen har under året utarbetat en krisplan som är till för boende i HSB Brf Tanto. Den innehåller åtgärder för olika typer av kriser från händelser i vårt närområde till det som kan ske i våra hus (elavbrott, vattenskador, brand med mera), samt om det skulle bli krig (information om skyddsrum). Informationen finns på föreningens webbplats.

**Motion nr 7** om förtydligande av elavtal: Styrelsen bevakar elavtalet, som vi tecknade efter att IMD införts. Nätavgifter och skatter är en betydande del av föreningens totala elkostnad och det som vi kan påverka är förbrukningsavgifter. Svaret till motionen redogjorde för vilken typ av avtal som vi tecknat. Se också avsnittet om energiförbrukning.

### 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 föreningens medlemmar att ta del av, däremot kan en enskild medlem ta del av protokollsutdrag som berör den medlemmens ärende.

### Underhållsplan

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

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 2024-12-30.

De för föreningen betydande investeringar som gjorts 2016–2023 såsom stambyte, 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 byggnader både invändigt och utvändigt, samt gårdar och parkering.

2012 klassificerade Stockholms Stadsmuseum föreningens fastigheter som synnerligen värdefulla och fastslog att de motsvarar fordringar 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 2022–23 installerat frånluftsvärmepumpar och samordnat dessa med de nya solpanelerna från 2022, samt installerat gemensam el för individuell mätning och debitering (IMD) 2023. Se vidare under avsnittet Energi och miljö.

Utöver de stora projekten som färdigställts de senare åren har vi därtill genomfört flera mindre och medelstora projekt. Till dem hör exempelvis tätning av tätskikt vid Hus C ner till garaget.

### 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 pågick 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 har genomförts enligt följande:

- Hus D färdigställdes hösten 2020.
- Hus E färdigställdes hösten 2021.
- Hus B färdigställdes våren 2022.
- Hus A färdigställdes hösten 2023.
- Hus C färdigställdes 2024 till cirka 75 procent och avslutas under 2025.

### Cykel- och barnvagnsförvaring

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

Styrelsen har efter utredning och i samråd med cykelgruppen, som 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.
- Särskilda platser att hyra har skapats för lådcyklar i garaget enligt motion på stämman 2024.

Styrelsen kommer att fortsätta arbetet med att finna fler möjligheter att utöka antalet platser. Låsbara cykelställ på gatusidan är också ett starkt önskemål från våra boende.

### Belysning

Föreningen har under 2024 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 stora A-parkeringen kompletterades vid gästparkeringen under hösten 2024.

### Elladdplatser

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. I garaget är 21 av de 111 platserna försedda med el för elbilsaddning.

## Hissar

En utredning inleddes under andra kvartalet 2019, med syfte att säkra en högre tillgänglighet och framför allt korta tiden för reparation genom bättre tillgång till reservdelar. Med ett stort slitage efter stambytet återskapades 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 2023.

## Stambyte 2015-2021

Stammar inkluderar avlopp, varm- och kallvatten samt värmeledningar 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), hus C (2023) och hus D (2024).

Värmestammar och tillhörande radiatorer är i gott skick med en bedömd kvarvarande livslängd på minst 25 år.

## Energi och miljö/hållbarhet

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.

Våra långsiktiga investeringar i energisparåtgärder har inneburit en positiv utveckling för föreningen.

Nya energideklarationer upprättades under hösten 2024 och dessa visar nu att vi uppnår energiklass C mot tidigare energiklass E, vilket innebär nästan en halvering av vår energiförbrukning sedan 2018.

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. Vi har i stället använt oss av HSB:s Hållbarhetsredovisning, för att enkelt kunna redovisa våra åtgärder.

## Handlingsplan för energihushållning

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. Under 2024 producerade solcellerna nästan 300 kWh, vilket motsvarar prognosen för att tillgodose 15 procent av behovet av fastighetsel.

Efter stämmobeslut 2022 upphandlades också gemensam el med individuell mätning och debitering (IMD). Systemet driftsattes i början av 2023. Syftet var dels att kunna tillvarata produktionen av el från solcellerna, 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 lägenhet.

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 framtida behov av köpt fjärrvärme kan halveras. Installationen påbörjades under andra halvan av 2022 och driftsattes i början av 2023.

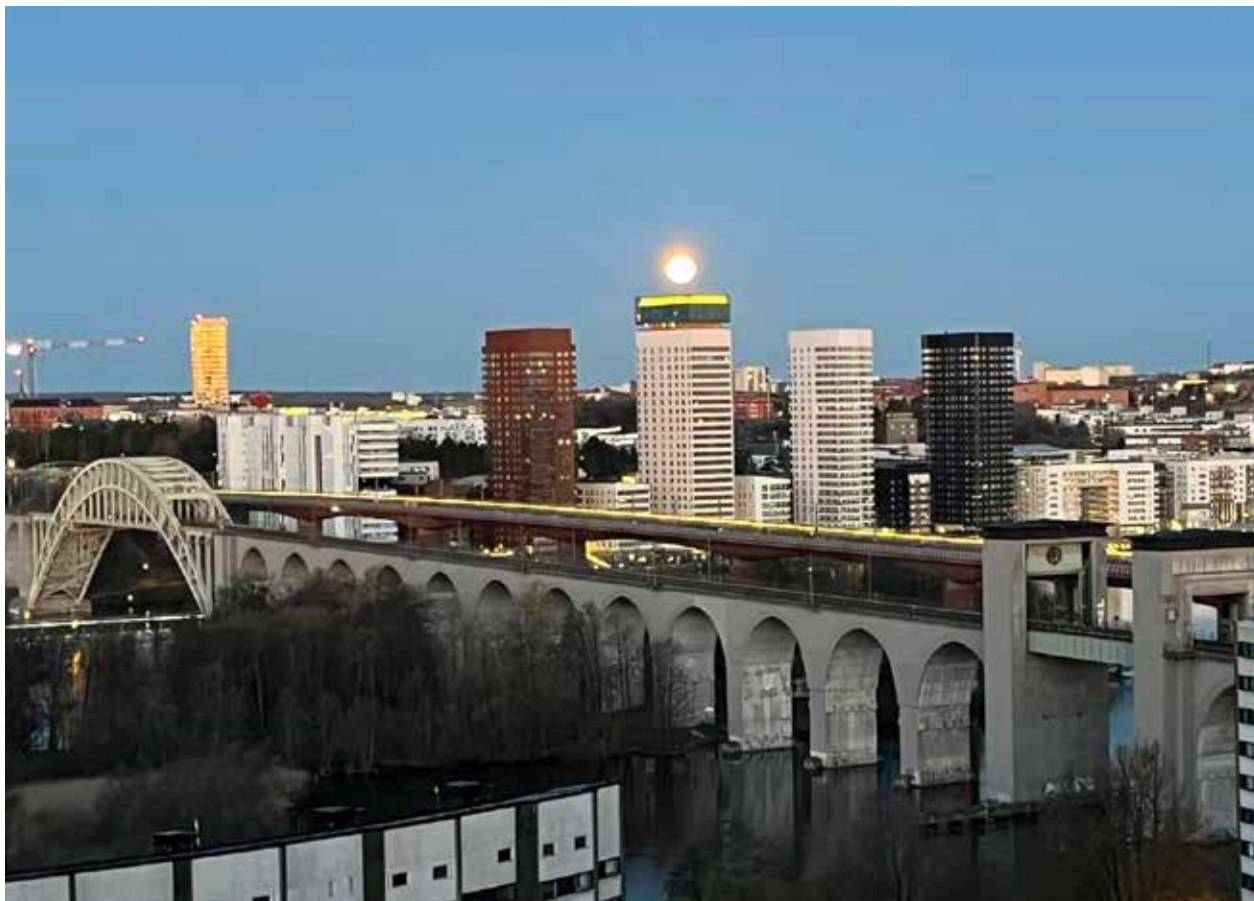
Investeringen för installation av solceller och FVP beräknas med 2024 års snittkostnad för köpt energi vara intjänad under 8–10 år (avskrivningstiden är 20 år).

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

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 2020–2024 och planeras fortsätta även kommande år.

En utvärdering av våra fönster gjordes 2014–2015 och då bedömdes att fönstren, efter renovering i markplan och utbyte vid terrasser, har en ekonomisk livslängd till minst år 2030. Inriktningen är att





med renovering förlänga livslängden på våra fönster i stället för att byta dem. Ett utbyte är ett mycket stort projekt både fysiskt och framför allt finansiellt. Styrelsen och förvaltningen bevakar också att framtida investeringar främjar vårt bruk av miljövänliga arbetsmaskiner och fordon i området.

## Energieffektivisering

Föreningen har målet, i enlighet med EU:s klimatmål från 2009, att minska energiåtgången till 2020 med 20 procent. Ett nytt EU-mål från 2016 innebar 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. Nedan redovisas utvecklingen för elförbrukning respektive fjärrvärmeförbrukning under perioden.

### **Total minskning av energiförbrukning (el och fjärrvärme) 2003–2024: 41 procent.**

#### **El 2003–2024**

Vi har mellan ingångsåret 2003 och 2022 reducerat elförbrukningen från 1 500 000 kWh till 810 000 kWh, det vill säga en minskning på cirka 46 procent. Elförbrukningen ökade däremot 2023–2024, som förväntat, i och med installationen av frånluftsvärmepumpar (som i stället minskar förbrukningen av fjärrvärme).

Vi har från ingångsåret 2003 till 2024 ökat elförbrukningen från 1 500 000 kWh till 1 951 034 kWh, vilket innebär en ökning med 30 procent.

Av föreningens elförbrukning på 1 951 034 kWh har 1 017 175 kWh använts till allmänna utrymmen, hissar, tvättstugor med mera. Frånluftsvärmepumparna förbrukade 933 859 kWh för uppvärmning av fastigheterna. Boendes samt hyreslokalers el uppgick totalt till 1 522 153 kWh, vilket innebär att hela föreningens totala elförbrukning uppgick till 3 473 187 kWh.

Solcellerna har under året producerat 296 770 kWh och därmed minskat kostnaderna för inköp av el med cirka 650 000 kronor.

Föreningen har köpt fossilfri el under 2024.

#### **Fjärrvärme 2003–2024**

Stockholm Exergi levererar fjärrvärme och är huvudaklig energileverantör till föreningen. Vi har mellan 2003 och 2022 reducerat fjärrvärmeförbrukningen från 9 200 000 kWh till 7 178 900 kWh, det vill säga en minskning på cirka 22 procent. I och med installationen av frånluftsvärmepumpar minskade fjärrvärmeförbrukningen med ytterligare 28 procent (prognos cirka 30 procent).

Från ingångsåret 2003 till 2024 har vi således minskat den totala förbrukningen av fjärrvärme från 9 200 000 kWh till 4 375 899 kWh vilket är en minskning med cirka 52 procent. Fjärrvärmeförbrukningen

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

Vår omfattande investering i frånluftsvärmepumpar kommer även framgent att ge ett tydligt avtryck i vår energiportfölj. Fjärrvärmeförbrukningen reduceras kraftigt medan elförbrukningen ökar jämfört med tidigare år (före installationen).

## Avfall

Föreningen installerade ett mobilt sopsugssystem för hushållssopor 2010. För sortering av förpackningar 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. Textilavfall ska också återvinnas från januari 2025 och ska precis som farligt avfall lämnas på återvinningscentraler eller vid Returrundan (se [www.stockholmvattenochavfall.se](http://www.stockholmvattenochavfall.se)).

Från 1 januari 2027 blir det obligatoriskt för alla fastighetsägare att se till att det finns utrymme inom fastigheten för insamling av förpackningar. Det kan komma att påverka det disponibla utrymmet i våra grovsoprum, tills dess bevakar vi frågan.

Obligatorisk matsamling infördes i Stockholm från och med 1 januari 2023, med undantag för föreningar med sopsugssystem, där det infördes under hösten 2024.

Stockholm Vatten och Avfall AB har från september 2024 infört att vi sorterar vårt matavfall i särskilda gröna påsar. Vi kan därför glädjande nog fortfarande använda vårt sopsugssystem. Vid avfallets ankomst till den nya anläggningen i Högdalen, separeras vanligt avfall från de gröna påsarna med komposterbart avfall. Matavfallet blir biogas och biogödsel.

## PCB, Asbest och radon

PCB i fasadfogar sanerades 2012–2016 enligt PCB-förordningen. Asbest kan förekomma i lim under ursprungliga golvplattor och plasmattor i främst kök och hall, samt i kakelfogar och kakelfix i kök. Badrum och separat wc asbestsanerades vid stambytet. Radon förekommer endast som markradon och är långt under gränsvärdet 200 bq/m<sup>3</sup>.

## 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 delar 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, vilket kan innefatta en eventuell överdäckning av spåren mot Tantolunden och bebyggelse på Ringvägen enligt förslag i översiktsplanen. Inga nya planer finns vid Södersjukhuset.

En ny bastu planeras längre bort vid Årstaviken och även befintlig bastu vid Tantobadet ska utökas.

Inget nytt har framkommit från staden om eventuell ombyggnad gällande återvinningsstationen i korsningen Tantogatan/Jägargatan.

## 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. Numera kan även Sockertoppen bokas för mindre möten och aktiviteter.

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. Vår närhet till stadens lekplats Sockerskålen är också mycket uppskattad. Grillplatsen och övriga uteplatser erbjuder möjligheter till samvaro och gemenskap.

Föreningens roddbåt finns att boka och 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](http://www.brftanto.se) uppdateras relativt ofta och innehåller aktuell information. Under 2024 har vi gjort ett större arbete med sidan för att få den mer överskådlig och enkel att finna information på. Där finns även länkar till digital bokning och felanmälan (se nedan) samt blanketter med mera.

Föreningens informationsblad *Tantonytt* kom ut med fyra nummer under 2024. Från och med hösten är Bodil Robertsson ny redaktör.

Under året gick styrelsen ut med en enkät för att ta reda på vad föreningens medlemmar tycker om våra informationskanaler. Vi fick stort gensvar och hela 360 boende svarade på enkäten. De flesta var mycket nöjda och vi fick också en del bra tips. Med svaren som underlag har vi jobbat vidare med att bli bättre och tydligare i vår information. Styrelsen skriver dessutom en rapport efter varje styrelsemöte, ett så kallat styrelsebrev, som anslås i portarna och läggs ut på webben. Tidigare brev finns på webben 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.projectplace.se](http://www.projectplace.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 nya medlemmar får ett välkomstpaket med bland annat information om området och informationskriften *Att bo i Brf Tanto*. Den finns i en kort version, där allt viktigt för den nyinflyttade finns med, och en lite mer omfattande som kan vara bra att ha tillhands för alla boende i Tanto. Dessa finns också 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 fortsatt hög.

### Nyckeltal 2024

Skuld per kvadratmeter: 6 522 kronor (6 522 år 2023) (riktvärde 6 000–9 000, måttlig till hög)

Sparande per kvadratmeter: 161 kronor (144 år 2023) (lågt till måttligt sparande)

Räntekänslighet: 10 (12 år 2023) (riktvärde 9–15, hög)  
Lån: 370 miljoner kronor (varav 5 miljoner kommer att amorteras under våren 2025)

Årets resultat är svagt negativt, vilket primärt är en effekt av de avskrivningar som redovisningstekniskt påverkar bokslutet. Föreningens intäkter 2024 överstiger dock utgifterna, vilket ger beredskap vid behov, till exempel vid räntehöjningar eller för oförutsett fastighetsunderhåll. Kostnadsutvecklingen under 2024 var den budgeterade.

Avgifterna höjdes under 2024 med 10 procent för att säkerställa god likviditet, samt för att lägga grunden till en ansvarsfull och långsiktig hållbar planering av föreningens ekonomi. Årsavgift för 2024 var 726 kronor per kvadratmeter (enligt HSB var snittet för årsavgifter år 2024 767 kr/kvm). Avgiften höjdes med 7,5 procent från och med januari 2025.

Föreningen har under de senaste åren ökat belåningsgraden. Med stambytet har föreningen gjort den mest omfattande investeringen någonsin i underhållet av våra hus. Projektet finansierades under 2018–2021 med tidigare sparade medel och lån.

Även renovering av garage och 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.

Någon ytterligare upplåning är inte att förvänta. Ambitionen är att minska länestocken med planerad amortering, vilket påbörjas under 2025 och följer avskrivningsplanen på 50–60 år. Men utvecklingen av räntan påverkar takten, likaså möjligheten att sälja våra hyresrätter. Inga hyresrätter har sålts under 2024.

Föreningens skuldsättning 2024 var 6 522 kronor per kvadratmeter. I HSB:s riktvärden för skuldsättning i bostadsrättsföreningar anges spannet 3 000–9 000 kr/kvm som normalt. (3 000–6 000 kr/kvm beskrivs som lågt till måttligt, 6 000–9 000 kr/kvm beskrivs som måttligt till hög).

Tack vare att lånen under 2021 lades om i ökande grad till en längre horisont på fem år, minskade risken för föreningens ekonomi. Ränteläget har tidigare varit gynnsamt, men de räntehöjningar som genomfördes av Riksbanken under 2022 och 2023 har påverkat oss. Under 2024 ökade räntekostnaderna då ett antal lån med kortare löptid omsattes. Vi ser en fortsatt ökad kostnad inför 2025, då ytterligare några lån kommer att läggas om till en högre räntenivå. Ett försiktigt antagande är att föreningens genomsnittsränta för skuldstocken inte kommer att stiga från och med 2025.

Räntekänsligheten är relativt hög (nyckeltal 10). Vid ett antagande om en genomsnittlig ränta på 3,5 procent år 2026, kommer räntekostnaderna att motsvara cirka 25–30 procent av föreningens driftkostnader, givet dagens lån på 370 miljoner kronor.

## Utveckling av kostnader och intäkter 2021–2024

| Tabell             |             |       |             |       |             |        |            |
|--------------------|-------------|-------|-------------|-------|-------------|--------|------------|
|                    | 2024        | +/-%  | 2023        | +/-%  | 2022        | +/-%   | 2021       |
| Nettoomsättning    | 51 522 942  | 8,01  | 47 666 730  | 13,93 | 41 837 214  | 6,60   | 39 248 645 |
| Personalkostnad    | -2 625 953  | 14,00 | -3 053 751  | 0,46  | -3 067 803  | 3,16   | -2 973 709 |
| Uppvärmning        | -5 518 750  | 3,84  | -5 314 845  | 23,22 | -6 922 515  | 6,76   | -7 424 639 |
| Ei                 | -6 402 038  | 11,80 | -7 258 700  | 219,2 | -2 273 778  | 18,33  | -1 921 548 |
| Vatten             | -1 620 872  | 5,67  | -1 533 925  | 5,57  | -1 452 946  | 12,07  | -1 296 390 |
| Löpande underhåll  | -3 705 424  | 5,71  | -3 505 360  | 5,75  | -3 719 180  | 17,91  | -4 530 860 |
| Sophämtning        | -1 282 776  | 5,35  | -1 355 324  | 14,75 | -1 181 089  | 1,19   | -1 167 247 |
| Övrig drift        | -8 390 255  | 21,61 | -6 899 192  | 1,22  | -6 984 539  | 5,88   | -7 429 442 |
| Planerat underhåll | -992 055    | 42,38 | -1 721 741  | 5,18  | -1 815 795  | 121,87 | -818 421   |
| Avskrivningar      | -13 441 375 | 6,42  | -12 630 400 | 14,62 | -11 019 329 | 23,22  | -8 942 881 |
| Finansiella poster | -8 794 979  | 36,98 | -6 420 767  | 137,8 | -2 699 561  | 37,22  | -1 967 396 |
| Fastighetsskatt    | -2 095 403  | 0,84  | -2 077 881  | 2,51  | -2 026 851  | 18,52  | -1 743 061 |
| Inkomstskatt       | 0           |       | -23 246     |       | 0           |        | 0          |



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

Inga hyresrätter har sålts under 2024.

24 andrahandsuthyrningar har godkänts av styrelsen under 2024.

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

Tabell på sid 8 redovisar utvecklingen av kostnader och intäkter de senaste tre åren (enbart de större posterna redovisas, se bokslut för fullständig redovisning samt resultat). Omfördelning av kostnader har gjorts i ny kontoplan, vilket innebär att kostnader för övrig drift nu innehåller serviceavtal, OVK (obligatorisk ventilationskontroll) med mera som tidigare funnits inom planerat underhåll. Dessa poster är därför inte helt jämförbara mot tidigare år.

### Styrelsens kommentarer till resultatet

Föreningens ekonomi är god. Sparande under 2024 uppgår till cirka 161 kr/kvm och det visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Överskottet i drift exklusive avskrivningar uppgår till cirka 8 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 räntekostnader under 2024. En bidragande orsak till detta är att föreningens upplåning har varit långsiktig och cirka halva länestocken har legat kvar på låga nivåer (kring 0,7 procent).

Totalt har räntekostnaden ökat med cirka 2,4 miljoner sedan föregående år. Det är lägre än budgeterat, vilket beror på det sänkta ränteläget under senare delen av året.

Kostnader för drift har ökat sedan föregående år och beror främst på att omfördelning av kostnader har gjorts i ny kontoplan. Där ingår nu serviceavtal, ovk (obligatorisk ventilationskontroll) med mera, som tidigare bokförts som planerat underhåll.

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. Nyckeltal för energikostnad per kvadratmeter påverkas av införandet av IMD, då även el till boende inkluderas.

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 ska 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 ökade därför avskrivningarna betydligt och effekten blev särskilt stor under 2020, skillnaden mellan 2019 (3,9 miljoner kronor) och 2020 (7,1 miljoner) var betydande.

Avskrivningarna under 2024 uppgick till 13,4 miljoner kronor jämfört med 12,6 miljoner för 2023 samt 11 miljoner 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 2024 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.

Årsavgifterna ska säkerställa en långsiktigt hållbar finansiering av underhållsbehov och projekt för att öka värdet på våra fastigheter, inte minst vad gäller miljöinvesteringar. Avgiftsnivån ska även möta behovet att amortera på lånen 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 (20 stycken år 2024) 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 24 studentbostäder 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 procent per år under 2020–2022, samt för 2023–2024 med cirka 10 procent per år. För 2025 har avgifterna höjts med cirka 7,5 procent 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 målet att 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 ska vara en trivsamt, välskött och miljövänlig förening

2024 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, dels att diskutera våra visioner och utmaningar inför framtiden, Det gäller 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:

|           |                                                                |
|-----------|----------------------------------------------------------------|
| 2019–2025 | Renovering av betongfasader avslutas till sommaren 2025        |
| 2024–2025 | Inspektion samt tvätt av tak                                   |
| 2024–2025 | Åtgärder terrassfasader hus C och D                            |
| 2025      | Byte av fjärrvärmepåsar                                        |
| 2024–2026 | Mindre förbättringar gårdar och plats för cyklar               |
| 2025–2026 | Utredning och utbyte av inpasseringssystem och digital bokning |
| 2028–2030 | Utredning avseende renovering alternativt utbyte av fönster    |

## Slutord

Styrelsen vill tacka alla medlemmar som gjort insatser under året.

Det gäller inte minst våra synnerligen aktiva veterarer, som bidrar till mycket glädje bland våra äldre boende. Trygghetsringningen betyder mycket för de ensamma och isolerade.

Tack till alla boende som gör stora insatser för att Tanto ska kunna fortsätta att vara ett trivsamt och attraktivt bostadsområde. Tack till alla som ömt sköter om sina rabatter på gårdssidorna, de är till glädje för oss alla.

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

## Nyckeltal 2024 Brf Tanto

| Nyckeltal                               | 2024    | 2023    | 2022    | 2021    | 2020    |
|-----------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Sparande, kr/kvm                        | 161     | 144     | 189     | 149     | 203     |
| Skuldsättning kr/kvm                    | 6 522   | 6 522   | 6 431   | 5 990   | 4 845   |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm   | 7 186   | 7 186   | 7 089   | 6 603   | 5 341   |
| Räntekänslighet, %                      | 10%     | 12%     | 13%     | 12%     | 11%     |
| Energikostnad, kr/kvm                   | 239     | 249     | 188     | 188     | 151     |
| Årsavgifter, kr/kvm                     | 726     | 645     | 561     | 535     | 508     |
| Årsavgifter/totala intäkter %           | 73%     | 67%     | 69%     | 70%     | 70%     |
| Totala intäkter, kr/kvm                 | 908     | 839     | 737     | 692     | 660     |
| Nettoomsättning i tkr                   | 51 111  | 46 628  | 41 837  | 39 249  | 37 432  |
| Resultat efter finansiella poster i tkr | – 5 322 | – 6 135 | – 2 115 | – 1 322 | – 2 126 |
| Soliditet %                             | 34%     | 35%     | 35%     | 42%     | 48%     |

(Nyckeltal i tusental kronor (tkr) om inte annat anges)

### Förklaringar till nyckeltal 2024

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.

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.

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

## 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                 | 53 668 368                     | 0                                                                    | 0                             | 53 668 368                     |
| Upplåtelseavgifter, kr                  | 151 437 973                    | 0                                                                    | 0                             | 151 437 973                    |
| Underhållsfond, kr                      | 7 045 053                      | 0                                                                    | 0                             | 7 045 053                      |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>        | <b>212 151 394</b>             | <b>0</b>                                                             | <b>0</b>                      | <b>212 151 394</b>             |
| <b>Fritt eget kapital</b>               | <b>Belopp vid årets ingång</b> | <b>Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut</b> | <b>Förändring under året*</b> | <b>Belopp vid årets utgång</b> |
| Balanserat resultat, kr                 | -2 114 838                     | -6 134 690                                                           | 0                             | -8 249 528                     |
| Årets resultat, kr                      | -6 134 690                     | 6 134 690                                                            | -5 322 182                    | -5 322 182                     |
| <b>Summa ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-8 249 528</b>              | <b>0</b>                                                             | <b>-5 322 182</b>             | <b>-13 571 710</b>             |
| <b>Summa eget kapital, kr</b>           | <b>203 901 866</b>             | <b>0</b>                                                             | <b>-5 322 182</b>             | <b>198 579 684</b>             |

\*under året har reservation till underhållsfond gjorts med 992 055 kr samt i anspråkstagande skett med 992 055 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller anspråkstagande från underhållsplan.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                    |
|-----------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -8 249 528         |
| Årets resultat, kr                                  | -5 322 182         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -992 055           |
| Anspråkstagande av underhållsfond, kr               | 992 055            |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-13 571 710</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>-13 571 710</b> |
|------------------------------------|--------------------|



# TANTO

STOCKHOLM

## Årsredovisning 2024

### RESULTATRÄKNING

|                                                   |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 51 110 686               | 46 681 202               |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 3 | 412 256                  | 985 528                  |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                      |       | <b>51 522 942</b>        | <b>47 666 730</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 4 | -30 007 573              | -29 666 969              |
| Övriga externa kostnader                          | Not 5 | -1 975 244               | -2 006 287               |
| Personalkostnader                                 | Not 6 | -2 625 953               | -3 053 751               |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -13 441 375              | -12 630 400              |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                     |       | <b>-48 050 145</b>       | <b>-47 357 407</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>3 472 797</b>         | <b>309 323</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  | Not 7 | 116 957                  | 95 490                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 8 | -8 911 936               | -6 516 258               |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                   |       | <b>-8 794 979</b>        | <b>-6 420 767</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |       | <b>-5 322 182</b>        | <b>-6 111 444</b>        |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |       | <b>-5 322 182</b>        | <b>-6 111 444</b>        |
| <b>Skatter</b>                                    |       |                          |                          |
| Skatt på föregående årsresultat                   |       | 0                        | -23 246                  |
| <b>Summa Skatter</b>                              |       | <b>0</b>                 | <b>-23 246</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>-5 322 182</b>        | <b>-6 134 690</b>        |

B A

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

|                                                          |        |                    |                    |
|----------------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark                                       | Not 9  | 530 869 559        | 544 735 060        |
| Maskiner och inventarier                                 | Not 10 | 0                  | 0                  |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 11 | 32 595 885         | 28 245 875         |
| <b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>            |        | <b>563 465 445</b> | <b>572 980 935</b> |

#### Finansiella anläggningstillgångar

|                                                |        |            |            |
|------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 12 | 950        | 950        |
| <b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>950</b> | <b>950</b> |

### Summa Anläggningstillgångar

**563 466 395      572 981 885**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Kundfordringar                               |        | 161 251           | 72 664            |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 13 | 14 011 189        | 8 584 977         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 950 708           | 2 177 891         |
| <b>Summa Kortfristiga fordringar</b>         |        | <b>15 123 148</b> | <b>10 835 532</b> |

#### Kassa och bank

|                             |        |                  |                  |
|-----------------------------|--------|------------------|------------------|
| Kassa och bank              | Not 15 | 3 310 627        | 2 672 764        |
| <b>Summa Kassa och bank</b> |        | <b>3 310 627</b> | <b>2 672 764</b> |

### Summa Omsättningstillgångar

**18 433 775      13 508 296**

### Summa Tillgångar

**581 900 170      586 490 181**

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

|                                  |  |                    |                    |
|----------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Medlemsinsatser                  |  | 205 106 341        | 205 106 341        |
| Fond för yttre underhåll         |  | 7 045 053          | 7 045 053          |
| <b>Summa Bundet eget kapital</b> |  | <b>212 151 394</b> | <b>212 151 394</b> |

##### Ansamlad förlust

|                               |  |                    |                   |
|-------------------------------|--|--------------------|-------------------|
| Balanserat resultat           |  | -8 249 528         | -2 114 838        |
| Årets resultat                |  | -5 322 182         | -6 134 690        |
| <b>Summa Ansamlad förlust</b> |  | <b>-13 571 710</b> | <b>-8 249 528</b> |

### Summa Eget kapital

**198 579 684      203 901 865**

#### Skulder

##### Långfristiga skulder

|                                                 |        |                    |                    |
|-------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 145 000 000        | 250 000 000        |
| <b>Summa Långfristiga skulder</b>               |        | <b>145 000 000</b> | <b>250 000 000</b> |

##### Kortfristiga skulder

|                                                 |        |                    |                    |
|-------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 225 000 000        | 120 000 000        |
| Leverantörsskulder                              |        | 3 230 507          | 2 504 012          |
| Skatteskulder                                   |        | 190 852            | 476 402            |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 17 | 1 271 386          | 896 105            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 18 | 8 627 742          | 8 711 798          |
| <b>Summa Kortfristiga skulder</b>               |        | <b>238 320 486</b> | <b>132 588 316</b> |

### Summa Skulder

**383 320 486      382 588 316**

### Summa Eget kapital och skulder

**581 900 170      586 490 181**



# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 3 472 797 309 323

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 13 441 375 12 630 400

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* 13 441 375 12 630 400

Erhållen ränta 116 957 95 490

Erlagd ränta -8 918 258 -5 855 150

Betald inkomstskatt 0 -23 246

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

8 112 871 7 156 818

*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 909 978 2 337 057

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 738 492 411 518

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* 1 648 470 2 748 575

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

9 761 341 9 905 393

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -3 925 885 -13 398 936

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten** -3 925 885 -13 398 936

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 0 3 950 000

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 0 5 000 000

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** 0 8 950 000

## Årets kassaflöde

5 835 457 5 456 456

Likvida medel vid årets början 11 076 742 5 620 286

Likvida medel vid årets slut 16 912 199 11 076 742

*B f*

### 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 innebär 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:         | 20 år.     |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 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.

| Not 2 | Nettoomsättning                                 | 2024-01-01         | 2023-01-01         |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|       |                                                 | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                    |                    |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad         | 34 965 156         | 31 775 512         |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad        | 2 435 817          | 0                  |
|       | Hyror bostäder                                  | 2 846 212          | 2 721 315          |
|       | Hyror lokaler                                   | 6 693 564          | 6 485 740          |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser              | 4 044 908          | 4 205 537          |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                       | 555 529            | 1 569 625          |
|       | Hyror informationsöverföring                    | 3 939              | 0                  |
|       | Hyror övrigt                                    | 41 942             | 38 655             |
|       | Övriga primära intäkter                         | 730 429            | 830 130            |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>52 317 496</b>  | <b>47 626 514</b>  |
|       | Avgiftsbortfall                                 | 0                  | -558 803           |
|       | Hysesbortfall                                   | -1 206 810         | -386 509           |
|       | <i>Summa</i>                                    | <b>-1 206 810</b>  | <b>-945 312</b>    |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>51 110 686</b>  | <b>46 681 202</b>  |
|       |                                                 | <b>2024-01-01</b>  | <b>2023-01-01</b>  |
|       |                                                 | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          |                    |                    |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                    |                    |
|       | Försäkringsersättningar                         | 210 220            | 393 237            |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 202 036            | 592 291            |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>412 256</b>     | <b>985 528</b>     |
|       |                                                 | <b>2024-01-01</b>  | <b>2023-01-01</b>  |
|       |                                                 | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
| Not 4 | Driftskostnader                                 |                    |                    |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                    |                    |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -2 777 081         | -1 657 243         |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -209 757           | -57 292            |
|       | Reparationer                                    | -3 705 424         | -3 505 360         |
|       | Planerat underhåll                              | -992 055           | -1 721 741         |
|       | Försäkringsskador                               | -547 286           | -597 691           |
|       | El                                              | -6 402 038         | -7 258 700         |
|       | Uppvärmning                                     | -5 518 750         | -5 314 845         |
|       | Vatten                                          | -1 620 872         | -1 533 925         |
|       | Sophämtning                                     | -1 282 776         | -1 355 324         |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -1 321 228         | -1 184 458         |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -1 083 045         | -1 082 003         |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -2 095 403         | -2 077 881         |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -2 290 553         | -2 291 287         |
|       | Övriga driftkostnader                           | -161 305           | -29 218            |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-30 007 573</b> | <b>-29 666 969</b> |

B A

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                      | 2024-01-01        | 2023-01-01        |
|-------|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       |                                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                               |                   |                   |
|       | Hyror, arrenden och leasing                                   | -59 398           | -92 495           |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                         | -532 824          | -586 420          |
|       | Administrationskostnader                                      | -507 194          | -442 034          |
|       | Extern revision                                               | -116 304          | -119 187          |
|       | Konsultkostnader                                              | -178 450          | -123 432          |
|       | Medlemsavgifter                                               | -83 162           | -74 000           |
|       | Föreningsverksamhet                                           | -90 618           | -194 111          |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                  | -407 292          | -374 608          |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                         | <b>-1 975 244</b> | <b>-2 006 287</b> |
| Not 6 | Personalkostnader                                             | 2024-01-01        | 2023-01-01        |
|       |                                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|       | <i>Medelantalet anställda</i>                                 | <b>4</b>          | <b>4</b>          |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                      |                   |                   |
|       | Arvode styrelse                                               | -334 400          | -352 500          |
|       | Revisionsarvode                                               | -38 200           | -35 668           |
|       | Övriga arvoden                                                | -37 650           | -30 750           |
|       | Löner och övriga ersättningar                                 | -1 475 536        | -1 653 671        |
|       | Sociala avgifter                                              | -462 802          | -679 105          |
|       | Uttagsbeskattning                                             | -241 486          | -265 600          |
|       | Övriga personalkostnader                                      | -35 879           | -36 457           |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                | <b>-2 625 953</b> | <b>-3 053 751</b> |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2024-01-01        | 2023-01-01        |
|       |                                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                   |                   |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 3 937             | 2 644             |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 113 020           | 92 846            |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>116 957</b>    | <b>95 490</b>     |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2024-01-01        | 2023-01-01        |
|       |                                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                   |                   |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -8 911 886        | -6 515 712        |
|       | Övriga räntekostnader                                         | -50               | -546              |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-8 911 936</b> | <b>-6 516 258</b> |

*af*



| Not 9  | Byggnader och mark                                                                                                              | 2024-12-31           | 2023-12-31           |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                                                                          |                      |                      |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                                                                            | 619 748 972          | 584 651 041          |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                                                                                                 | 21 000 000           | 21 000 000           |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                                                                                     | 4 405 134            | 4 405 134            |
|        | Årets investeringar                                                                                                             | 0                    | 36 076 091           |
|        | Erhållen moms                                                                                                                   | -424 126             | 0                    |
|        | Erhållen bidrag avseende laddboxar                                                                                              | 0                    | -978 160             |
|        | <b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                    | <b>644 729 980</b>   | <b>645 154 106</b>   |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                                                                               |                      |                      |
|        | Ingående avskrivningar                                                                                                          | -100 419 046         | -87 788 648          |
|        | Årets avskrivningar                                                                                                             | -13 441 375          | -12 630 398          |
|        | <b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>                                                                                         | <b>-113 860 421</b>  | <b>-100 419 046</b>  |
|        | <b>Utgående redovisat värde</b>                                                                                                 | <b>530 869 559</b>   | <b>544 735 060</b>   |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                                                                           | <i>2024-12-31</i>    | <i>2023-12-31</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           |
|        | <b>Summa</b>                                                                                                                    | <b>2 567 950 000</b> | <b>2 567 950 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                                                                                       | <i>2024-12-31</i>    | <i>2023-12-31</i>    |
|        | Fastighetsinteckning                                                                                                            | 370 000 000          | 370 000 000          |
|        | Varav i eget förvar                                                                                                             | 0                    | 0                    |
|        | <b>Ställda säkerheter</b>                                                                                                       | <b>370 000 000</b>   | <b>370 000 000</b>   |
| Not 10 | Maskiner och andra tekniska anläggningar                                                                                        | 2024-12-31           | 2023-12-31           |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                                                                          |                      |                      |
|        | Ingående anskaffningsvärde                                                                                                      | 1 206 448            | 1 206 448            |
|        | <b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                    | <b>1 206 448</b>     | <b>1 206 448</b>     |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                                                                               |                      |                      |
|        | Ingående avskrivningar                                                                                                          | -1 206 448           | -1 206 446           |
|        | Årets avskrivningar                                                                                                             | 0                    | -2                   |
|        | <b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>                                                                                         | <b>-1 206 448</b>    | <b>-1 206 448</b>    |
|        | <b>Utgående redovisat värde</b>                                                                                                 | <b>0</b>             | <b>0</b>             |
| Not 11 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar                                                                        | 2024-12-31           | 2023-12-31           |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>                                                                 |                      |                      |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                                                                            | 28 245 875           | 49 944 869           |
|        | Årets investeringar                                                                                                             | 4 350 011            | 0                    |
|        | Omklassificering till byggnad                                                                                                   | 0                    | -21 698 994          |
|        | <b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>                                                           | <b>32 595 885</b>    | <b>28 245 875</b>    |
|        | Det pågående projektet som redovisas i not 11 är fasadrenovering, laddstationer och projektledning och besiktning för stambyte. |                      |                      |
| Not 12 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                                                                                          | 2024-12-31           | 2023-12-31           |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                                                                                   |                      |                      |
|        | Ingående värde andel i HSB                                                                                                      | 500                  | 500                  |
|        | Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav                                                                           | 450                  | 450                  |
|        | <b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>                                                                             | <b>950</b>           | <b>950</b>           |

| Not 13 | Övriga kortfristiga fordringar             | 2024-12-31        | 2023-12-31       |
|--------|--------------------------------------------|-------------------|------------------|
|        | <i>Övriga fordringar</i>                   |                   |                  |
|        | Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare | 13 601 572        | 8 403 978        |
|        | Övriga fordringar                          | 409 617           | 180 999          |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>             | <b>14 011 189</b> | <b>8 584 977</b> |

| Not 14 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2024-12-31     | 2023-12-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------|----------------|------------------|
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                |                  |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 950 708        | 2 177 891        |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>950 708</b> | <b>2 177 891</b> |

| Not 15 | Kassa och bank              | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------|-----------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Kassa och bank</i>       |                  |                  |
|        | Bankkonto 3                 | 1 924 255        | 1 679 998        |
|        | Bankkonto 4                 | 1 386 372        | 992 766          |
|        | <i>Summa Kassa och bank</i> | <b>3 310 627</b> | <b>2 672 764</b> |

B f-

| Not 16 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31       |                             |
|--------|-------------------------------------------------|------------------|-----------------------------|
|        | <i>Låneinstitut</i>                             | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i>           |
|        |                                                 |                  | <i>Belopp</i>               |
|        |                                                 |                  | <i>Nästa års amortering</i> |
|        | Stadshypotek AB                                 | 2,56%            | 2027-09-30                  |
|        |                                                 |                  | 30 000 000                  |
|        | Stadshypotek AB                                 | 2,52%            | 2027-09-30                  |
|        |                                                 |                  | 10 000 000                  |
|        | Stadshypotek AB                                 | 3,61%            | 2025-01-20                  |
|        |                                                 |                  | 5 000 000                   |
|        | Stadshypotek AB                                 | 3,44%            | 2025-03-03                  |
|        |                                                 |                  | 15 000 000                  |
|        | Stadshypotek AB                                 | 4,5%             | 2026-09-01                  |
|        |                                                 |                  | 20 000 000                  |
|        | Stadshypotek AB                                 | 4,03%            | 2026-06-01                  |
|        |                                                 |                  | 30 000 000                  |
|        | Stadshypotek AB                                 | 3,91%            | 2026-06-30                  |
|        |                                                 |                  | 15 000 000                  |
|        | Stadshypotek AB                                 | 3,69%            | 2025-02-04                  |
|        |                                                 |                  | 30 000 000                  |
|        | Stadshypotek AB                                 | 3,69%            | 2025-02-04                  |
|        |                                                 |                  | 30 000 000                  |
|        | Stadshypotek AB                                 | 0,7%             | 2026-01-30                  |
|        |                                                 |                  | 40 000 000                  |
|        | Stadshypotek AB                                 | 0,77%            | 2025-10-30                  |
|        |                                                 |                  | 30 000 000                  |
|        | Stadshypotek AB                                 | 0,72%            | 2025-10-30                  |
|        |                                                 |                  | 40 000 000                  |
|        | Stadshypotek AB                                 | 0,7%             | 2025-10-30                  |
|        |                                                 |                  | 25 000 000                  |
|        | Stadshypotek AB                                 | 0,73%            | 2025-09-01                  |
|        |                                                 |                  | 30 000 000                  |
|        | Stadshypotek AB                                 | 0,88%            | 2025-06-01                  |
|        |                                                 |                  | 20 000 000                  |
|        |                                                 |                  | <b>370 000 000</b>          |
|        |                                                 |                  | <b>0</b>                    |

|                                                           |             |
|-----------------------------------------------------------|-------------|
| Långfristig del                                           | 145 000 000 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 0           |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 225 000 000 |
| Kortfristig del                                           | 225 000 000 |
| 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                        | 2,16%       |
| Finns swap-avtal                                          | Nej         |

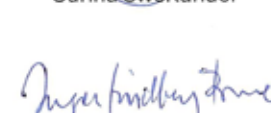
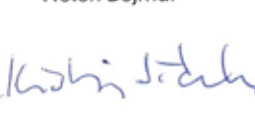
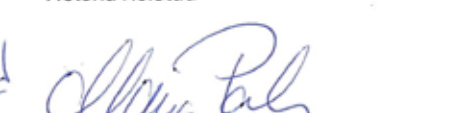
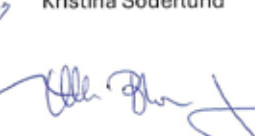
Snitträntan vid årets utgång räknas fram genom att ta summan av årsräntan på respektive lån, baserat på procenten 2024-12-31, delat med det totala lånebeloppet i kr.

| Not 17 | Övriga kortfristiga skulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
|        | Övriga skulder              |            |            |
|        | Depositioner                | 513 008    | 486 058    |
|        | Momsskuld                   | 550 479    | 220 497    |
|        | Källskatt                   | 20 728     | 26 687     |
|        | Övriga kortfristiga skulder | 187 171    | 162 863    |
|        | Summa Övriga skulder        | 1 271 386  | 896 105    |

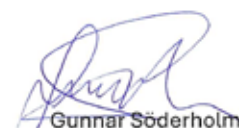
*B f*

| Not 18 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------------------------------------------|------------|------------|
|        | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       |            |            |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                    | 4 663 311  | 4 241 095  |
|        | Upplupna räntekostnader                            | 966 920    | 973 242    |
|        | Övriga upplupna kostnader                          | 2 997 511  | 3 497 461  |
|        | Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 627 742  | 8 711 798  |

Stockholm 25-03-25

|                                                                                                                           |                                                                                                           |                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>Ann Johansson                      | <br>Annika Setterquist | <br>Börje Hammarström |
| <br>Carina Swerlander                  | <br>Helen Beijmar      | <br>Helena Reistad    |
| <br>Inger Lindberg Bruce<br>Ordförande | <br>Kristina Söderlund | <br>Maria Palme       |
| <br>Petra de Verdier                   | <br>Ulla Blom Jernberg |                                                                                                           |

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-08

  
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 2024.

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 2024 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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.

B

A

1 av 3



- 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 2024 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.

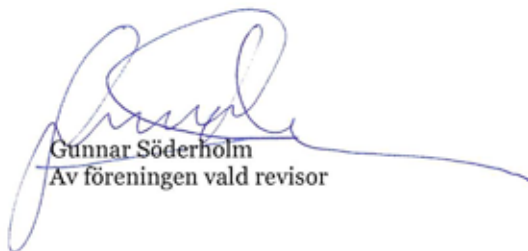
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 8 april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh  
Auktoriserad revisor



Gunnar Söderholm  
Av föreningen vald revisor