

Årsredovisning 2016 – Bostadsrättsföreningen Tanto



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF TANTO 2016

Org. nr: 716416-7483

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tanto i Stockholm (reg nr 716416-7483) får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen bildades 1979-11-13 och registrerades 1980-01-04.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna enligt nedan:

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

I föreningens fastigheter finns:

Av föreningens 729 bostadslägenheter upplåts 677 (676) med bostadsrätt och 52 (53) med hyresrätt.

Föreningen upplåter dessutom 40 (40) lokaler med hyresrätt.

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

Av lägenheterna upplåtna med hyresrätt disponeras 24 (24) av Stiftelsen Stockholms Studentbostäder lägenheter och övriga 25 (26) av enskilda hyresgäster. 3 (3) hyresrätter har upplåtits som övernattningslägenheter för gäster till våra boende.

Föreningen disponerar också 348 parkeringsplatser och 111 garageplatser.

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

Fastigheterna uppfördes under åren 1962 – 1965.

Värdeår är 1964-65.

Det totala taxeringsvärdet uppgår till 1 395 398 000 kr, se Not 7.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Medlemmar

Föreningen hade 911 (919) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 40 (41) överlåtelse skett.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året 2016 har årsavgifterna varit oförändrade.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-01.

Vid stämman deltog 149 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ledamöter

Inger Lindberg Bruce, ordförande
Maria Palme, vice ordförande
Bodil Robertsson, sekreterare
Stefan Falk, ekonomiansvarig
Leopold Malmqvist
Bo Årman
Elin Blume
Kristina Söderlund

Mandattid

2016
2016-2017
2015-2016
2016-2017
2015-2016
2016-2017
2015-2016
2015-2016

Lars Hörnsten

utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter

Riccardo Malacalza
Börje Hammarström

2015-2016
2016-2017

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma 2017-05-31 är ledamöterna Inger Lindberg Bruce, Bodil Robertsson, Leopold Malmqvist, Elin Blume, Kristina Söderlund och suppleant Riccardo Malacalza.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

Fastighetsgruppen har sammanträtt vid 9 tillfällen under året och berett frågor om fastigheternas skötsel och underhåll samt detaljgranskat upphandling av större entreprenader.

Fastighetsgruppen har bestått av Inger Lindberg Bruce (ordf.), Leopold Malmqvist, Bo Årman, Antti Arhonen (förvaltare), Ronny Jonasson (ass förvaltare).

Firmatecknare

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

Revisorer

Ing-Marie Englund	Föreningsvald ordinarie
Jaan Cedergren	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ombud i HSB:s distriktsråd

Föreningens ombud vid HSB:s distriktsråd har enligt föreningsstämman beslut varit Inger Lindberg Bruce, Maria Palme, Stefan Falk, Bodil Robertsson, Leopold Malmqvist, Bo Årman, Elin Blume och Kristina Söderlund. Som suppleant valdes Riccardo Malacalza och Börje Hammarström.

Valberedning

Valberedningen har enligt föreningsstämman beslut utgjorts av Peder Björk (sammankallande), Helen Bejmar, Cecilia Nilsson och Samuel Branting.

Arvoden

Arvoden till styrelsen har uppgått till sammanlagt 310 000 kr (7 PBB).

Ledamöter och suppleanter som har utfört särskilda arbetsuppgifter under arbetstid har arvoderats med förlorad arbetsförtjänst eller motsvarande.

Föreningsvalda revisorer har arvoderats med 14 619 kr (1/3 PBB).

Valberedningen har arvoderats med 22 152 kr (1/2 PBB).

Årsplan för styrelsen

Januari-mars:	bokslut, verksamhetsberättelse
April-juni:	motionssvar, stämma, ny styrelse
Juli-september:	uppföljning stämma, underhållsplan
Oktober-december:	budget

Löpande ärenden behandlas kontinuerligt.

Styrelsen sammanträder normalt sista tisdagen varje månad utom juli.

Fastighetsgruppen sammanträder normalt näst sista onsdag varje månad utom juli.

Anställda

HSB förvaltning, Antti Ahonen, inhyrd fastighetsförvaltare.
Ronny Jonasson, heltidsanställd som förvaltarassistent.
Kari Dagudde, heltidsanställd som 1:e maskinist.
Inge Gårdman, heltidsanställd som maskinist/fastighets-skötare.
Satvinder Singh, heltidsanställd som fastighetsskötare.

Under sommaren och vid stor arbetsbelastning har extra personal tjänstgjort.

2016 års motioner

På föreningens stämma 2016 behandlades 5 motioner från föreningens medlemmar samt 1 styrelsemotion. Av dessa beslöt stämman att bifalla 4. De två återstående motionerna besvarades enligt styrelsens förslag.

Motionerna har under året behandlats på följande sätt:

Motion nr 1-2 om A-parkeringen utredning pågår.

Motion nr 3 om återvinning av matavfall, där avvaktar vi stadens direktiv.

Motion nr 4 om barnvagnsrum, utredning/förbättringar i samband med översyn cykelrum.

Styrelsearbetet

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

Under 2012 sammanställdes dessa dokument i en styrelsemanual som antogs av styrelsen. I manualen formuleras styrelsearbetets utgångspunkter och arbetsmetoder i följande kapitel; Vision, Arkitektur- och gestaltungsprogram, Miljö, Beslutsordning, Ekonomi. Projektstyrning, Personal, Information och kommunikation, Styrelsens kompetensutveckling, Arvodesfördelning. Styrelsemanualen ses över varje år. En instruktion till valberedningen är också godkänd av stämman 2015.

Underhållsplan

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

Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2016-11-17.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Fastigheterna

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

Föreningen har under 2016 slutfört ovanligt många större projekt. Nedan följer ett axplock:

Renovering av fjärrvärmecentraler

Våra undercentraler utreddes under 2015 med beslut att all styrning byts till ny pga ålder och brist på reservdelar. Ny funktionalitet innebär också att fjärrstyrning möjliggörs samt senare anslutning av frånluftsvärmepumpar (FVP). Upphandling genomfördes under våren och installation med intrimning under hösten 2016.

Fasadfogning och renovering fönster

Arbetet med nya fasadfogar och samtidig renovering av fönster färdigställdes och avslutades med det sista huset D.

Efter avslutad fasadfogning vid hus C och D måste ett utbyte av jordmassorna i rabatter vid gårdsfasader ske, eftersom de var kontaminerade med PCB.

Arbetet vid hus C färdigställdes med samtidig tätning och dränering av husgrund och bättre avrinning och anslutning till husets södra sida under 2016. Motsvarande arbete inleddes under hösten vid hus D, där den kontaminerade jorden är ersatt med ny jord. Hus D färdigställs under vårvintern 2017 med renovering av trappan vid gaveln före växtsäsongen startar.

B-parkeringen

Renoveringen av B-parkeringen har slutförts 2016, med ett utförande lika övriga ombyggda parkeringar. Eluttag för motorvärmare har förberetts för laddning av elbilar.

Byte av fönster i markplan – riktning mot Årstaviken

Fönstren i markplan har båge och karmar av trä, som får stå emot väder och vind till skillnad från våra fönster i lägenheterna. Den bästa åtgärden var att byta ut ytterbågen till aluminium samt att klä in karmar med aluminiumplåt. Detta utfördes vid B-huset 2015 och efter att detta bedömts som lyckat, har motsvarande fönster vid övriga hus på markplan renoverats under 2016.

Byte av fönster terrassvåningar – riktning mot Årstaviken

Fönstren mot våra terrasser har båge och karmar av trä, som får stå emot väder och vind till skillnad från våra övriga fönster i lägenheterna. Den bäst bedömda åtgärden är att ersätta fönstren med helt nya av variant insticksfönster. Detta innebär att ingreppet går snabbt, fönstren behåller sitt ursprungliga utseende, men utförs i treglas och underhållsfritt med yttersidan av båge i aluminium och inklädda karmar med aluminiumplåt. Utredning och upphandling utfördes 2016, medan installation utförs våren 2017.

Cykel- och barnvagnsförvaring

Cyklandet ökar och därmed ökar behovet av ytterligare cykelförvaring i Tanto. Förutom vanliga cyklar och barnvagnar finns nu också lådcyklar och elcyklar. Styrelsen har under året utrett möjligheter till effektivisering. Med de utrymmen som idag finns tillgängliga utomhus och inomhus beräknas med förbättrad logistik och årlig utrensning ca drygt 800 cyklar få plats, stadens norm är ca 1100. Till det kommer också behov av plats för barnvagnar.

Det är en utmaning att förbättra möjligheterna till cykelförvaring med de begränsningar vi har.

Inomhus är det för lågt i tak i våra källarutrymmen, för att få möjlighet att förvara cyklar i dubbel höjd. Cykelplatserna utomhus mot gatusidan kan utökas på några ställen, men det finns ingen möjlighet att förvara cyklar i dubbelhöjd eller bygga cykelförråd framför våra lokalhyresgästers fönster. På våra gårdar är också utrymmena begränsade, då det också skall finnas plats för lek och rekreation, parkmarken utanför kan heller inte utnyttjas mer. I garagen kan finnas potential för hyrda egna cykelplatser, men vi avvaktar nu vår utredning om betong i garaget.

Lekredskap på A-gården

Lekredskapen har helt ersatts med nya på A-gården under våren 2016. Detta efter att dialog skett med de boende i A-huset för bästa funktion och inriktning.

Läckage mellan garageplan

Utredning har påbörjats under 2016 och olika förslag om att åtgärda skador på betongen redovisas under våren 2017, för genomförande 2017 – 2018.

Betongfasader/lutande balkongelement

En inventering av betongskador och nedknackning av lös betong på fasaderna i Hus A har påbörjats under 2016, övriga hus står i tur under 2017. Åtgärder för restaurering / lagning planeras tidigast 2019.

Gemenskapslokalen Brofestet

Brofestet har fått nya möbler under 2016.

Hyreslägenheter och hyreslokaler

Som alla år har hyreslägenheter och hyreslokaler renoverats när läge uppstått.

Stambyte

Stammar inkluderar avlopp, varm- och kallvatten samt värmeledningar till varje lägenhet och dessa ledningar kallas stammar.

Värmestammar och tillhörande radiatorer är i gott skick med en bedömd kvarvarande livslängd på minst 25 år, däremot har vatten- och avloppsstammar tjänat ut. Styrelsen har därför föreslagit att nya vatten- och avloppsstammar installeras.

Vid extra stämman 1 december 2015 togs därför ett enhälligt beslut att genomföra stambyte enligt styrelsens förslag. Arbetet påbörjades under 2016 och beräknas pågå till 2020.

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

I badrum och toaletter får stammarna ny placering, i kök används befintlig stamplacering. Avlopp till golvbrunn och i vissa fall tvättställ utförs hängande i underliggande våning ovan undertak i badrum och toalett. Detta tillvägagångssätt väljs för att öka flexibiliteten och möjliggöra olika planlösningar samt göra arbetet mer rationellt och mindre störande för de som väljer att bo kvar under renoveringstiden. Det ger också fördelarna att dagens krav på vattenskadesäkra installationer uppfylls och underlättar för föreningens framtida underhåll.

Energi och miljö

Föreningen har sen 2010 en miljöpolicy och handlingsplaner revideras kontinuerligt.

Föreningen har målet att halvera energiåtgången från basåret 1995 till 2020 med 20 % och fram till 2050 med 50 %.

EL 2003 - 2015

Föreningen köper miljövänlig vindkraftsel.

Minskning: 1 500 000 kwh till 920 000 kwh dvs en minskning på drygt 34 %.

Fjärrvärme 2003-2015

Minskning: 9 200 000 kwh till 7 500 000 kwh dvs en minskning på drygt 18 %.

Total minskning energi el/fjärrvärme 2003-2015 drygt 21 %.

El

Föreningen har fortsatt att installera rörelsestyrda armaturer och lågenergibelysningar i syfte att minska elförbrukningen. En utredning genomfördes i syfte att utvärdera våra möjligheter att byta viss trappbelysning till nästa generations belysning (LED). Vi avvaktar ett bättre sortiment och noterar dock att utvecklingen går snabbt, men bedömningen är att avvakta, ett till två år.

Föreningen förbereder för flera elbilar i framtiden. Vid renovering av våra utomhusparkeringar har grövre kablage installerats för att klara högre strömstyrkor, som kan förse elbilar med laddning på 220 V och 16 A. Styrelsen och förvaltningen bevakar också, att vid fortsatta insatser främja vårt bruk av miljövänliga bilar på området.

Alternativa installationer såsom solpaneler för el är under utredning.

Värme

Föreningen har en handlingsplan för energieffektivisering av våra fastigheter med prioritering av åtgärder kopplade till övrigt underhåll t ex den tidigare genomförda injusteringen av radiatorer.

Vårt behov av energi för varmvatten och uppvärmning av fastigheterna är både den största kostnadsposten och den post som har störst miljöpåverkan, även med vår anslutning till fjärrvärmesystemet.

Föreningen överväger av samma skäl att införa frånluftsvärmepumpar för att kunna ta tillvara på energi, som annars försvinner med ventilationsluften och därigenom kunna minska vår energiförbrukning med ca 35 %, vilket motsvarar ca 200 personbilers koldioxid avtryck.

All installation av frånluftsvärmepumpar utförs utanför bostäderna, som således inte påverkas alls. Styrelsen har dock valt att senarelägga denna omfattande investering med beaktande av det pågående stambytet. Bergvärme är för närvarande inte aktuellt för oss.

Föreningen avser att genomföra en vindsisolering efter stambytet, eftersom detta arbete riskerar förstöra isoleringen pga rörarbeten på vindarna.

Den enskilt största energibesparingen efter ovanstående projekt är ett stort projekt med ett fönsterbyte gällande alla lägenheter. Styrelsens inriktning är att påbörja detta efter stambytet med hänsyn till projektets storlek, både fysiskt och finansiellt. En utvärdering av fönstren 2014 -2015 har visat att fönstren generellt är i ett så gott skick att de bedöms till minst ytterligare 10 års ekonomisk livslängd. Ett ev utbyte i förtid sker således i syfte att spara energi och höja komforten för de boende.

Vatten

Stambytet är påbörjat och med nya snålspolande toaletter och kranar till tvättstall/dusch kommer vattenförbrukningen att minska.

Avfall

Föreningen installerade mobilt sopsugssystem för hushållssopor 2010. Sopsortering sker i stadens återvinningsanläggning på Tantogatan (glas, plast, plåt, kartong). Föreningen har också tidningsinsamling samt grovsoprum för övrig återvinning och elektronikskrot.

Minskning av grovsopor, bättre tidningsåtervinning och hur vi skall hantera matavfall är våra nästa projekt.

Gällande komposterbart matavfall har Stockholms stad valt en inriktning, som innebär att vi i framtiden får sortera vårt komposterbara avfall i särskilda påsar med också en unik färg, som vid ankomsten i Högdalen sorteras ut av robotar för att processas till biogas. Vårt sopsugssystem kommer att kunna användas även för den sortens sortering. Detta beräknades tidigare kunna vara i drift 2017 – 2018, men det styrs helt av staden.

Yttre miljö

Föreningen har relativt höga ambitioner när det gäller att erbjuda de boende en god yttre miljö. Det avspeglar sig i skötsel av grönområden och rabatter, där också ett antal intresserade och flitiga Tantobor bidrar. Beskärning av buskar och träd görs regelbundet.

Ett gestaltungsprogram för utvecklande och bevarande av den yttre miljön i Tanto har tagits fram som underlag, för att värna om den unika karaktären i området. Ett kontinuerligt underhåll med bl a nyplanteringar sker.

En trädplan för alla träd i vårt område har tagits fram, även de som står på stadens mark.

Samtliga lekutrustningar besiktigas kontinuerligt.

Vår omgivning

Förslaget på en permanent broförbindelse till Årsta Holmar har utgått, i stället finns en båtförbindelse.

För Årstaskogen och Årsta Holmar finns förslag på naturreservat enligt beslut i KF 2014. Målet är att reservatet skall vara inrättat våren 2018.

Tillbyggnaden av akutmottagningen vid SÖS i västläge mot Tantolunden fortskrider. Lokalerna förväntas stå klara 2017 - 2018. Det finns förslag på att vår återvinningsstation skall byggas om i samband med att korsningen Tantogatan/Jälgargatan byggs om under 2017- 2018.

Detaljplanen är februari 2017 antagen för nytt högt bostadshus vid Ringvägen/Mariaskolan.

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

Information och IT i Tanto

Föreningens informationsblad Tantonytt kom ut med 5 nummer under 2016 med Peder Björk som redaktör. Information lämnas även genom anslag i portarna och i brevinkasten, samt givetvis via kontakter med kontoret.

Föreningens hemsida www.brftanto.se innehåller också rikligt med information. Hemsidan bytte utseende (och teknik) under våren 2015. Nu uppdateras den oftare och innehåller mera aktuell information.

Föreningen har sedan ett par år tillbaka bokningssystemen via nätet för tvättstugor och bastu.

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

Styrelsen och förvaltningen använder 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 nytilkomna medlemmar får ett välkomstpaket med information om området, med bland annat informationskriften "Värt att veta om HSB:s brf Tanto". Nyinflyttade erbjuds också ett enskilt informationsmöte med förvaltaren.

Sedan ett par år tillbaka erbjuds föreningens medlemmar "gratis" Internet 50Mbit/10Mbit som en del av vårt befintliga ComHem-utbud. Vill man ha högre kapacitet ger ComHem motsvarande rabatt.

Gemensamma lokaler, aktiviteter mm

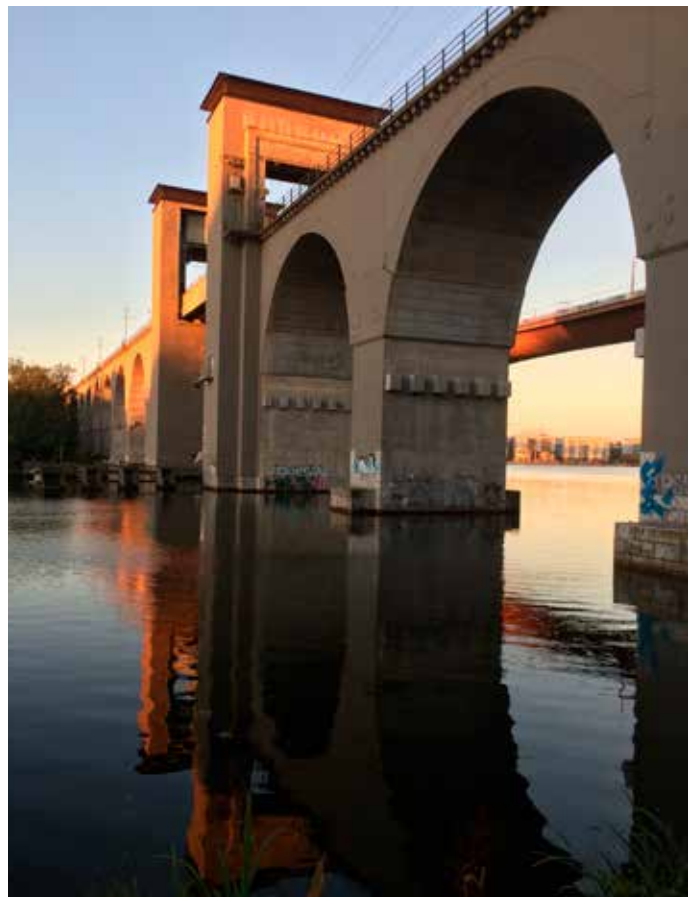
Brofestet används för olika fester och andra sammankomster t ex föreningsmöten. Den livaktiga Veteranklubben förlägger en stor del av sin verksamhet dit i form av medlemsmöten, Qigong, filmföreläsningar, föredrag, fester mm. Sockertoppen är vår kombinerade fritids/ pingis/ möteslokal, som används flitigt bl. a för olika möten och sammankomster. Där finns också en mindre boksamling, där boende kan hämta och lämna böcker.

Gymmet används flitigt och är öppet 06:00 – 22:00 alla dagar, likaså används bastun frekvent med olika dam- och herrtider. Snickarboja uppskattas och används av händiga tantobor.

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

Föreningens tre gästlägenheter visar en hög beläggning, särskilt under veckoslut och helger.

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



Ekonomi

Föreningen har en fortsatt god ekonomi och balansräkningen är stark.

Föreningen har sedan utgången av 2010 varit skuldfri. Föreningens likvida tillgångar har ökat och var vid utgången av 2016 c:a 53 miljoner kronor. Likviditeten har under året till större delen löpande placerats i tre olika lån med tre månaders bindningstid.

Under 2016 sålde föreningen 1 hyresrätt.

Föreningen har en dold tillgång i form av en bygggrätt på A-parkeringen, utredning om hur och om den ev skall kunna utnyttjas pågår.

Styrelsen hänvisar till förvaltningsberättelsens resultat- och balansräkningar med en omfattande notapparat som detaljerat beskriver föreningens ekonomi.

Följande tabell redovisar jämförelse mellan kostnader och intäkter de senaste tre åren.

Tabell

	2016	+/- %	2015	+/- 5	2014
Nettoomsättning	34 093 583 kr	-0,50 %	34 267 581	-0,75 %	34 525 051
Personalkostnader	- 2 535 404 kr	-26,61 %	- 3 454 661	-5,28 %	- 3 647 461
Uppvärmning	- 7 441 110 kr	+6,70 %	- 6 973 634	-14,86 %	- 7 078 812
El	- 1 193 644 kr	+5,37 %	- 1 132 815	-6,20 %	- 1 207 642
Vatten	- 1 150 044 kr	+13,73 %	- 1 011 232	+1,49%	- 996 351
Löpande underhåll	- 3 653 737 kr	-25,98 %	- 4 936 225	-20,36 %	- 6 198 414
Övrig drift	- 5 569 625 kr	+8,31 %	- 5 142 357	-6,93 %	- 5 525 062
Planerat underhåll	- 7 495 484 kr	+543,88 %	- 1 164 117	-65,30 %	- 3 355 683
Avskrivningar	- 3 898 755 kr	+8,09 %	- 3 606 890	+1,32 %	- 3 559 862
Finansiella poster	296 367 kr	+9,22 %	271 342	-44,53 %	489 206
Fastighetsskatt	- 1 488 352 kr	+7,68 %	- 1 382 237	+1,39 %	- 1 363 283
Inkomstskatt	- kr		- kr		- kr

Styrelsens kommentarer till resultatet.

Intäkterna 2016 ligger i nivå med 2015, avgifterna lämnades oförändrade under 2016. Bokslutet ger för 2016 ett negativt resultat -1631 tkr, vilket primärt beror på att föreningen slutfört ett antal stora projekt inom det planerade underhållet, projekt som påbörjades redan 2015 och som nu har ökat årets kostnader. Det tydliggjordes också i förra årets bokslut. Som jämförelse var motsvarande post avsevärt lägre 2015, vilket bidrog till ett högt positivt resultat (+3 932 tkr). Stämman tog då därför beslut om avsättning till yttre fond.

Kostnader för vatten, el och värme har beroende på taxehöjningar ökat något trots vår minskade förbrukning.

Löpande underhåll ligger under budget även 2016 och beror dels på att trädgårdsskötsel från 2016 utförs av egen personal och att förvaltningen effektiviserat inköp och ramavtal med leverantörer.

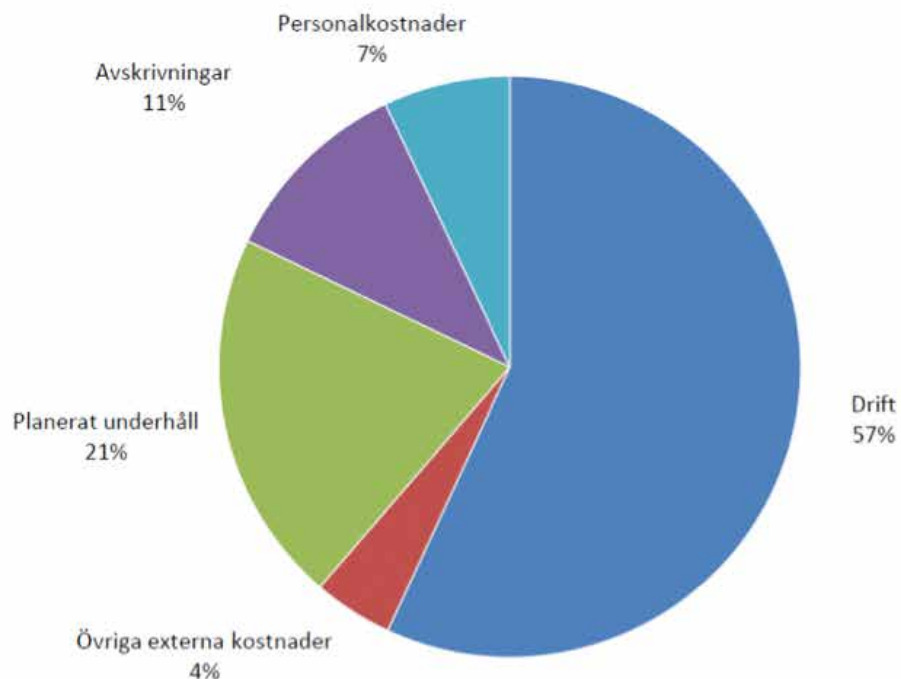
Från och med räkenskapsåret 2014 trädde en ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringarna gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll.

En ny bedömning av föreningens samtliga anläggnings-tillgångar gjordes utefter 11 komponenter, där de värderats utifrån kvarstående livslängd.

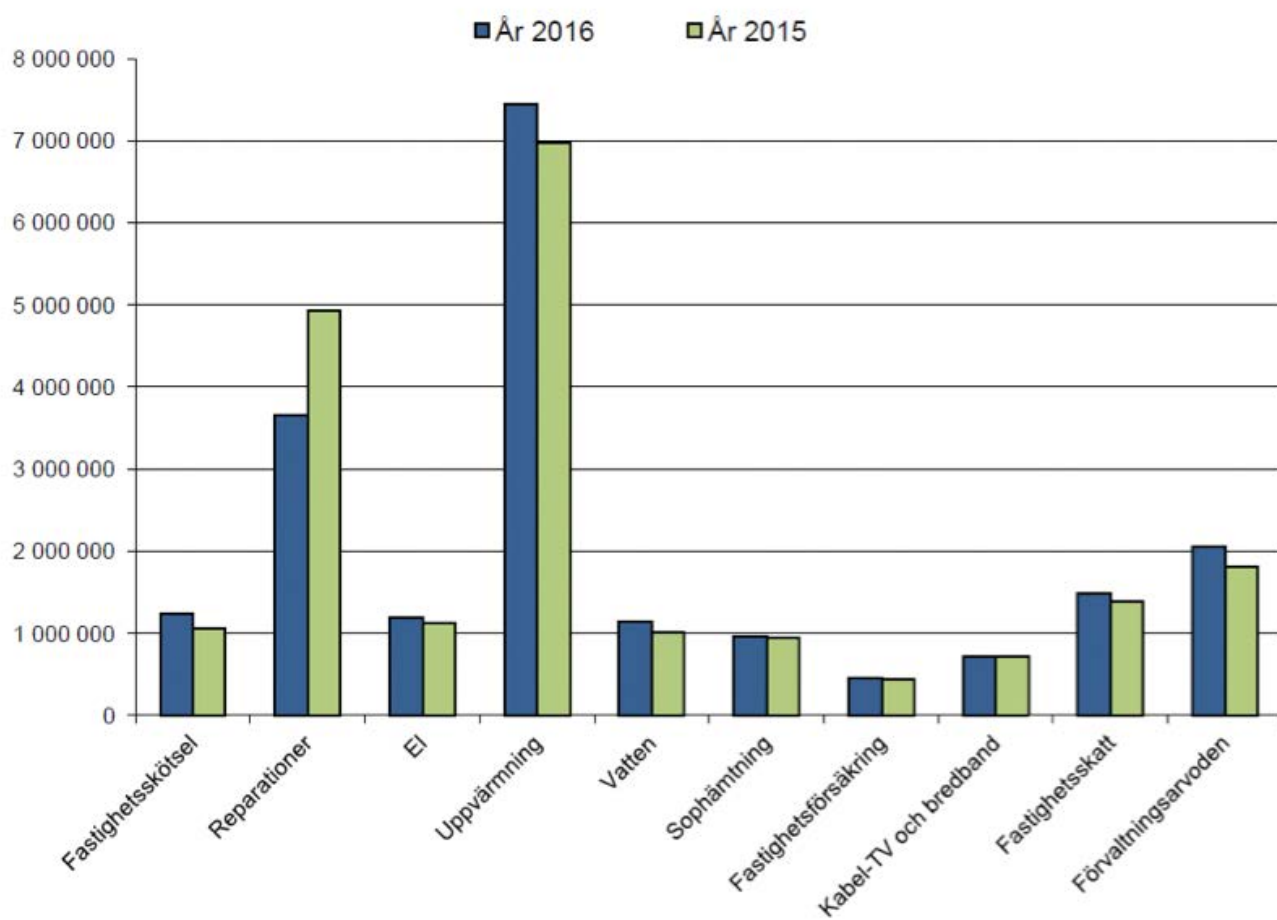
Efter den nya beräkningen blir den totala avskrivningen för 2016 3 802 tkr.

Avskrivningarna har ökat 2016 i och med att PCB-saneringen först nu är helt avslutad.

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Framtida utveckling

Styrelsens ambition är att helt i enlighet med stadgarna låta årsavgifterna styras av självkostnadsprincipen, vilket innebär att löpande kostnader inklusive avskrivningar motsvarar löpande intäkter.

Den allt starkare balansräkningen stärks främst genom ore-gelbundet förekommande försäljningar av hyreslägenheter, vilket inte får betraktas som löpande intäkter. Vi har också ytterligare en dold tillgång i form av en byggrätt på stora A-parkeringen.

Föreningens ekonomi är mycket god, våra avgifter har varit oförändrade under ett antal år, men kostnaderna för stambytet är betydande och kommer att påverka avgifterna framöver. Under 2017 finansieras kostnaderna primärt av föreningens goda likviditet, men efter det krävs det lån för att finansiera projektet. En specifik finansieringsplan för stambytet har tagits fram av styrelsen, som en del av arbetet med projektet.

Styrelsen har under året också fortsatt arbeta med målen för att även framgent vara en attraktiv bostadsrättsförening för alla åldrar. Detta uppnås genom

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	34 094	34 268	34 525	34 820	33 985
Resultat efter finansiella poster	- 1 631	3 932	2 082	220	3 681
Soliditet, %	95	95	95	96	95

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Vi har genomfört det traditionella heldagsseminariet för styrelsen, revisorer, valberedning och förvaltning för att dels förkovra oss i styrelsearbetet, men också diskutera våra visioner gällande Tantos framtid – miljöfrågor, utveckling, behov.

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

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

2016-2020	Stambyte
2017-2018	Renovering betong i garage
2019-2020	Renovering betongfasader/lutande balkongelement

Slutord

Styrelsen vill tacka alla medlemmar som gjort insatser under året. Det gäller våra synnerligen aktiva veteraner, som bidrar till mycket glädje bland våra äldre boende. Trygghetsringningen betyder mycket för de ensamma (man behöver inte vara gammal för att delta).

Det gäller också alla som ömt sköter om sina nya rabatter på gårdssidorna, till de som håller ordning på Brofestet/Sockertoppen och ordnar evenemang av olika slag, samt inte minst Tantonytt.

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

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

Förändring av eget kapital

		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat
Årets resultat					
Belopp vid årets ingång	53 317 500	116 111 841	5 884 422	81 687	3 932 221
Resultatdisposition			3 932 221	0	-3 932 221
Upplåtelse lägenheter	37 700	12 279 300	0	0	0
Årets resultat					-1 631 493
Belopp vid årets slut	53 355 200	128 391 141	9 816 643	81 687	-1 631 493

Förslag till resultatdisposition

Styrelsens disposition

Balanserat resultat årets början	+ 81 687
Årets resultat	-1 631 493
Reservering till underhållsfond	0
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>1 631 493</u>
Summa till stämmans förfogande	+ 81 687

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	+ 81 687
-------------------------	----------

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



Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Tanto i Stockholm

org.nr: 716416-7483

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	34 093 583	34 267 581
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-20 496 512	-20 578 500
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 595 289	-1 802 533
Planerat underhåll		-7 495 484	-1 164 117
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-2 535 404	-3 454 661
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-3 898 755</u>	<u>-3 606 890</u>
Summa rörelsekostnader		-36 021 443	-30 606 701
Rörelseresultat		-1 927 860	3 660 879
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	297 302	278 031
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-935</u>	<u>-6 689</u>
Summa finansiella poster		296 367	271 342
Årets resultat		-1 631 493	3 932 221

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	137 855 945	127 095 667
Inventarier och maskiner	Not 8	253 942	319 770
Pågående nyanläggningar	Not 9	<u>4 754 137</u>	<u>11 288 976</u>
		142 864 024	138 704 413

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	<u>950</u>	<u>950</u>
		950	950

Summa anläggningstillgångar		<u>142 864 974</u>	<u>138 705 363</u>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		88 530	130 288
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 460 851	4 662 406
Övriga fordringar	Not 11	210 813	43 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>404 832</u>	<u>747 711</u>
		3 165 026	5 583 978

Kortfristiga placeringar	Not 13	49 000 718	29 000 695
--------------------------	--------	------------	------------

Kassa och bank	Not 14	4 167 081	15 391 273
----------------	--------	-----------	------------

Summa omsättningstillgångar		<u>56 332 825</u>	<u>49 975 947</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Summa tillgångar		199 197 800	188 681 310
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser		53 355 200	53 317 500
Upplåtelseavgifter		128 391 141	116 111 841
Yttre underhållsfond		<u>9 816 643</u>	<u>5 884 422</u>
		191 562 984	175 313 763

Fritt eget kapital/ansamlad förlust

Balanserat resultat		81 687	81 687
Årets resultat		<u>-1 631 493</u>	<u>3 932 221</u>
		-1 549 806	4 013 908

Summa eget kapital		<u>190 013 178</u>	<u>179 327 671</u>
--------------------	--	--------------------	--------------------

Skulder

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		3 923 872	4 422 094
Skatteskulder		132 646	38 290
Övriga skulder	Not 16	190 266	275 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>4 937 838</u>	<u>4 617 905</u>
		9 184 622	9 353 640

Summa skulder		9 184 622	9 353 640
---------------	--	-----------	-----------

Summa eget kapital och skulder		199 197 800	188 681 310
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 631 493	3 932 221
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 898 755	3 606 890
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 267 262	7 539 111
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	217 398	-402 986
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-169 018	1 270 609
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 315 642	8 406 734
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-8 058 366	-8 532 023
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-8 058 366	-8 532 023
Finansieringsverksamhet		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	12 317 000	13 165 650
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	12 317 000	13 165 650
Årets kassaflöde	6 574 276	13 040 361
Likvida medel vid årets början	49 054 374	36 014 013
Likvida medel vid årets slut	55 628 650	49 054 374

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Belopp anges i kronor om inget annat anges. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,10% av anskaffningsvärdet. Markanläggningar skrivs av med 20 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	24 575 776	24 697 340
Hyror	8 901 650	9 199 141
Övriga intäkter	<u>761 559</u>	<u>625 096</u>
Bruttoomsättning	34 238 985	34 521 577
Avgifts- och hyresbortfall	-144 298	-253 992
Hyresförluster	<u>-1 104</u>	<u>-4</u>
	34 093 583	34 267 581
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalförhållanden	1 248 093	1 057 128
Reparationer	3 653 737	4 936 225
El	1 193 644	1 132 815
Uppvärmning	7 441 110	6 973 634
Vatten	1 150 044	1 011 232
Sophämtning	966 251	938 125
Fastighetsförsäkring	464 183	436 838
Kabel-TV och bredband	721 723	717 278
Fastighetsskatt	1 488 352	1 382 237
Förvaltningsarvoden	2 059 122	1 820 021
Övriga driftskostnader	<u>110 253</u>	<u>172 967</u>
	20 496 512	20 578 500
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	124 855	171 955
Hyror och arrenden	35 530	24 326
Förbrukningsinventarier och varuinköp	753 659	556 723
Administrationskostnader	499 009	638 136
Extern revision	28 200	27 450
Konsultkostnader	81 498	309 712
Medlemsavgifter	<u>72 538</u>	<u>74 231</u>
	1 595 289	1 802 533
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	310 000	249 400
Revisionsarvode	14 619	14 800
Övriga arvoden	34 952	24 800
Löner och övriga ersättningar	1 455 392	2 140 658
Sociala avgifter	606 169	715 852
Pensionskostnader och förpliktelser	31 313	212 724
Övriga personalkostnader	<u>82 958</u>	<u>96 428</u>
	2 535 404	3 454 661
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	885	1 427
Ränteintäkter skattekonto	853	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	290 831	275 137
Övriga ränteintäkter	<u>4 733</u>	<u>1 467</u>
	297 302	278 031

Not 6 Räntekostnader och likande resultatposter	2016-12-31	2015-12-31
---	------------	------------

Övriga räntekostnader	<u>935</u>	<u>6 689</u>
	935	6 689

Not 7 Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	165 883 519	164 942 975
Anskaffningsvärde mark	21 000 000	21 000 000
Årets investeringar	<u>14 593 205</u>	<u>940 544</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	201 476 724	186 883 519
Ingående avskrivningar	-59 787 852	-56 246 789
Årets avskrivningar	<u>-3 832 927</u>	<u>-3 541 063</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-63 620 779	-59 787 852
Utgående bokfört värde	137 855 945	127 095 667
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	515 000 000	495 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	29 792 000	26 001 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	824 000 000	624 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	<u>26 606 000</u>	<u>21 608 000</u>
Summa taxeringsvärde	1 395 398 000	1 166 609 000

Not 8 Inventarier och maskiner

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 345 128	1 345 128
Utrangering	<u>-138 680</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 206 448	1 345 128
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 025 358	-959 531
Årets avskrivningar	-65 828	-65 827
Utrangering	<u>138 680</u>	<u></u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-952 506	-1 025 358
Bokfört värde	253 942	319 770

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott
--

Ingående anskaffningsvärde	11 288 976	3 697 497
Årets investeringar	<u>-6 534 839</u>	<u>7 591 479</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 754 137	11 288 976

Not 10 Aktier, andelar och värdepapper
--

Ingående anskaffningsvärde	<u>950</u>	<u>950</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	950	950
Andel i HSB Stockholm	500	500
Andel övrigt	450	450

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	206 397	39 158
Övriga fordringar	<u>4 416</u>	<u>4 416</u>
	210 813	43 574

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	372 274	722 234
Upplupna intäkter	<u>32 558</u>	<u>25 477</u>
	404 832	747 711

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 13 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	49 000 000	29 000 000
Fonus	<u>718</u>	<u>695</u>
	49 000 718	29 000 695

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	0	8 767
Nordea	316	0
Nordea plusgiro	0	80 844
Swedbank	<u>4 166 765</u>	<u>15 301 662</u>
	4 167 081	15 391 273

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 317 500	116 111 841	5 884 422	81 687	3 932 221
Resultatdisposition			3 932 221	0	-3 932 221
Årets resultat					-1 631 493
Belopp vid årets slut	53 355 200	128 391 141	9 816 643	81 687	-1 631 493

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	155 924	189 524
Källskatt	32 519	84 539
Övriga kortfristiga skulder	<u>1 823</u>	<u>1 288</u>
	190 266	275 351

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	2 821 866	2 626 033
Övriga upplupna kostnader	<u>2 115 972</u>	<u>1 991 872</u>
	4 937 838	4 617 905

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Not 19 Eventualförpliktelser

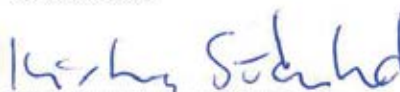
Fastigo

42 756

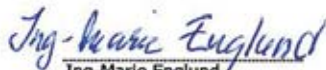
35 419

HSB Bostadsrättsförening Tanto i Stockholm

Stockholm, den 28/3 2017


Bo Årman
Bodil Robertsson
Elin Blume
Inger Lindberg Bruce
Kristina Söderlund
Lars Hörnsten
Leopold Malmkvist
Maria Palme
Stefan Falk

Vår revisionsberättelse har 2017-04-04 lämnats beträffande denna årsredovisning


Ing-Marie Englund
Av föreningen vald revisor
BoRevison
Av HSB Riksförbund förordnad revisor
Pontus Stormsköld

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 2016.

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 2016 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 god revisionssed i Sverige.

Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (USA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som en del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Tanto i Stockholm för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsens ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortllöpande 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme, och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 4 14 - 2017


Pontus Stormsköld
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Lug-Marie Englund
Av föreningen vald revisor



BILDERNA I ÅRSREDOVISNINGEN

Stort tack till vår fotograf Satvinder Singh som tagit bilderna i årsredovisningen.

