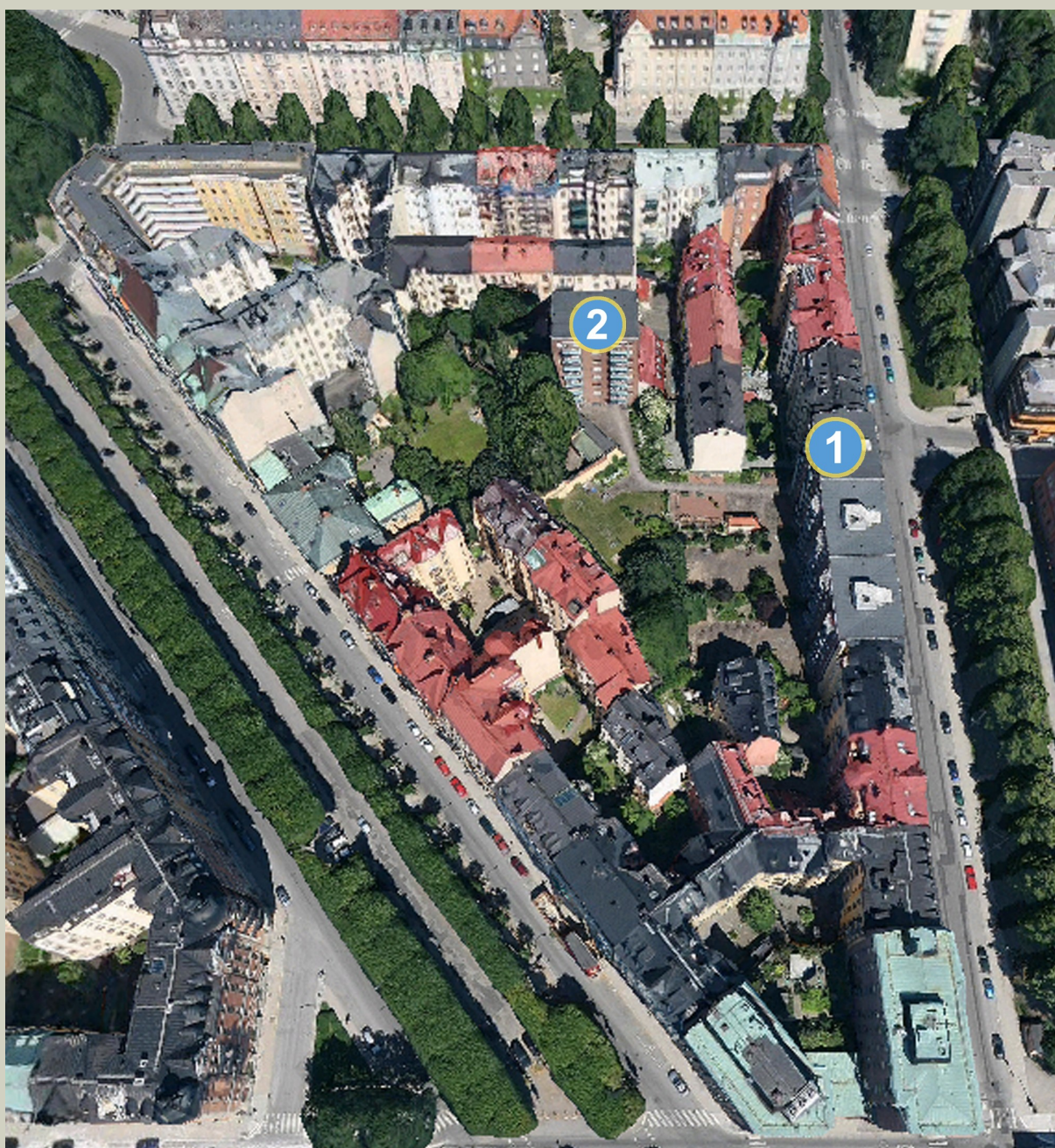


Årsredovisning 2021



Bostadsrättsföreningen Fanan 12
Banérgatan 25/25A, Stockholm



Största slutna bostadskvarteret i Stockholm, i alla fall i antal hus. Det är bara att börja räkna. Våra är märkta 1 och 2.

De flesta husen är byggda runt förra sekelskiftet. Det som låg på vår tomt byggdes 1895. Längst ned ser vi de hus som nu är hyresrätter men byggdes för att bli hotell.

Längst upp till vänster är "Strindbergshuset", som har omvandlats till brf. Mitt på Narva-vägen i höjd med vårt gårdshus ser vi Bromska palatset, som nu inhyser franska ambassadörens residens, och är ett av tre privatpalats i Stockholm.

Man kan också se att vår gröna gård är unik.

Verksamhetsberättelse Fanan 12 2021

Välkommen till föreningens årsmöte torsdag 5 maj kl 18.30. Årsstämman är föreningens viktigaste möte där alla har möjlighet att göra sin röst hörd. Missa inte detta tillfälle!

Styrelsens ansvar är att hålla fastigheten i gott skick och ha god kontroll över underhåll och ekonomi. Lika viktigt är att främja god sammanhållning och att alla skall uppleva ett tryggt boende.

Under året har det blivit tydligt att våra hus kommit till åren. Vi har nödgats till flera åtgärder för att ersätta saker som tjänat ut. Bl a har vi bytt en tvättmaskin i gathuset och dessutom installerades den nya fläkten efter att pandemin länge satte käppar i hjulen.

Den beslutade upprustningen av gården färdigställdes under våren och försommaren och de nya möblerna och grillborden har tydligt ökat användningen av gården som mötesplats. I samband med uppgraderingen så tecknades ett avtal med Jain AB för skötsel av trädgården.

Den förstudie för bergvärme som genomförts under året visade tyvärr att en sådan satsning inte kunde motiveras mot bakgrund av de kostnader det skulle innebära. Styrelsen fick mandat att fatta beslut om solpaneler och ett omfattande arbete har gjorts med förstudie, inhämtande av offerter samt utvärdering. Allt är nu klart och solpanelerna kommer att monteras under maj månad.

Årets resultat visar på ett underskott vilket främst förklaras av kostnaden för upprustningen av gårdarna. Föreningen har fortsatt en mycket god ekonomi vilket tydligt framgår av den ekonomiska redovisningen i avsnittet om "Ekonomisk utveckling".

Styrelsen överlämnar härmed årets förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning till föreningens medlemmar. Som vanligt överlämnas årets Fananblad som ger en översikt av väsentliga händelser under året.

Vi ses på föreningsstämman den 5 maj!

Stefan Ericsson

Ordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Fanan 12, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisningen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-16. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-03-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Detta innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fanan 12 på adressen Banérgatan 25 i Stockholm. Föreningens fastighet byggdes 1970 och har värdeår 1970. Föreningen består av 49 medlemslägenheter. Byggnadens totalyta är 3412 kvm varav 3227 kvm utgör lägenhetsyta och 185 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 2142 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Föreningen upplåter som hyresrätt 2 lokaler, 3 förråd och 25 garageplatser. I lokalerna och förråden bedrivs följande verksamheter:

Din Tid Skönhetssalong AB	108 kvm
Bragé Medect AB	49 kvm
Bragé Medect AB	17 kvm
Outhyrt	7 kvm
Fredriksson	3,5 kvm

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Nabo och den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen samt FT-Drift AB som föreningen tecknat avtal med under våren 2021.

Föreningen har ett förvaltningsavtal med Nabo. Det betyder att det löpande ekonomiska arbetet med leverantörsfakturor, bokföring, redovisning, hyresavisering, bokslut, deklaration, årsbok, lägenhetsregister och panter handhas av Nabo. Föreningen har ett tilläggsavtal med Nabo om elektronisk fakturahantering, vilket underlättar hantering.

I arbetet med den tekniska förvaltningen ingår det planläggning och projektering (planering) av arbeten enligt underhållsplan, hantering av fastighetsfel samt enklare arbeten, till exempel lampbyten, snöskottning, sandning, gräsklippning med mera.

I styrelsens ansvar ingår även hantering av passagesystem för medlemmar,

lokalhyresgäster och garagehyresgäster. Föreningen har ett avtal med grannföreningen Fanan 30–31 om att ansluta deras garagehyresgäster till detta system. Det innebär att Fanan 12 sköter administration av brickor, lösenord och inpassering med mobil för våra och grannföreningens garagehyresgäster.

Styrelsen sköter medlemskontakter, handläggning och uppföljning av lokalhyresgäster och garagehyresgäster, andrahandsuthyrningar, leverantörs- och fakturakontroll, budgetarbete, ekonomisk analys och uppföljning. Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har ansvar för uppföljning och bevakning av myndighetskrav, vara föreningens representant vid lägenhetsförsäljningar, planera och verkställa föreningens upphandlingar, vara beställare och uppföljningssansvarig vid investerings- och underhållsprojekt.

Styrelsens sammansättning

Stefan Ericsson	Ordförande
Erik Norling	Vice ordförande
Johan Thordenberg	Kassör
Ingrid Narvehed	Sekreterare
Sven Nyrén	Suppleant
Anna Nordlöv	Suppleant

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Stefan Ericsson, Johan Thordenberg och Anna Nordlöv.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lennart Hägglund (sammankallande), Christina von Arbin och Anette Brink.

Revisorer

Revisor har varit godkänd revisor Alf Börje Krafft, Add & Subtract, samt Majken Blucher som internrevisor. Revisorssuppleant har varit utsedd representant från Add & Subtract.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-29. Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden.

Avtal och arvoden

Föreningen har haft anställd personal för trädgårdsarbeten och administration av garagekontrakt under året. Under året har lön utbetalats med 28 330 kr. Arvoden till styrelse har varit 118 200 kr och till internrevisor 3000 kr.

Föreningsaktiviteter

Styrelsen ordnar gårdsdagar: en på våren och en på hösten med städning och trädgårdsarbete. En sammankomst ordnas också första advent med grantändning och

glögg. På försommaren har vi en magnoliafest. Styrelsen utger ett särskilt medlemsblad som utkommit med 5 nummer under verksamhetsåret. Föreningen har en egen hemsida, www.fanan12.se, med bland annat stadgar, trivselregler och ett särskilt material för nya medlemmar. Hemsidan används flitigt i samband med lägenhetsförsäljningar och uppskattas av mäklare och bostadsspekulanter. Tvättstugebokningen via hemsidan är också mycket uppskattad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en omfattande upprustning gjorts på gårdarna med nya möbler och grillbord samt nytt bevattningssystem.

- Ny fläkt har installerats i gathuset
- Komplettering av brandsläckare har gjorts i gårdshuset
- Föreningen har tecknat avtal med FT-Drift AB för teknisk förvaltning av fastigheten
- Föreningen har tecknat avtal med Jain AB för skötsel av trädgården
- Arbetet med att förbereda installation av solpaneler slutfördes och arbetet kommer att slutföras under våren 2022.

Byggnadens tekniska status

Nedan följer en sammanställning av genomförda förbättringar och renoveringar från 1998, som var föreningens första år, till 2021. Vi försöker följa den underhållsplan som togs fram 2011. Alla kostnader är inklusive moms.

2021

Ny fläkt i gathuset 82 tkr

Upprustning av gården (bl.a. möbler, planteringar och bevattning) 500 tkr

2020

Installation av laddboxar i garage, kostad 175tkr (varav hälften finansierades med bidrag från Naturvårdsverket)

Komplettering av brandskydd i gårdshus

Uppgradering av bredband till 250 Mbit/s

2019

Porttelefon, kostnad 112 tkr

Spolning av spillvattensystem, kostnad 91 tkr

Brandskydd, kostnad 53 tkr

Radonmätning i lägenheter, kostnad 20 tkr

Inköp av trädgårdsmöbler till Triangeln , kostnad 10 tkr

2018

Takomläggning, kostnad 673 tkr

Råttstopp, kostnad 85 tkr

Upprustning av tvättstuga i gathuset, kostnad 48 tkr

Brandutrustning, kostnad 18 tkr

Konstverket i entrén till gårdshuset, kostnad 16 tkr

2017

Ny fläkt i gårdshuset, kostnad 44 tkr

Upprustning av gården, etapp 3 "triangeln" boulebanan tagits bort, kostnad 4 tkr

Nya trädgårdsmöbler till "triangeln", kostnad 24 tkr

Nya LED-lampor till trapphusen

Ny ståldörr till garaget, kostnad 24 tkr

Byte av ställventil i undercentralen, kostnad 12 tkr

Översyn och förbättrat brandskydd, kostnad 51 tkr

2016

Nytt golv i korridoren utanför tvättstugan i gatuhuset, kostnad 27 tkr

Upprustning av gården, etapp 2 (rabatten vid ingången till gårdshuset), kostnad 28 tkr

Godkänt OVK i båda husen

Nödbelysning i båda husens trapphus och garage åtgärdad, kostnad 12 tkr

2015

Förbättrad avrinning av regnvatten på gården och från miljöstationen, kostnad 22 tkr

Upprustning av gatuhusets tvättstuga, mangelrum och korridor, kostnad 50 tkr

Tilläggsarbeten och efterkontroll för ett godkänt OVK i gårdshuset

Ny dörröppnare till dörren mot gården från gatuhuset, kostnad 19 tkr

Renovering av hiss i gårdshus, kostnad 71 tkr

2014

Upprustning av trädgården, etapp 1, kostnad 63 tkr

Renovering och spolning av spillvattensystem (stammar), kostnad 165 tkr

Total renovering av WC/duschrum i gårdshuset, kostnad 145 tkr

Målning av takluckor

OVK-besiktning (februari 2015), kostnad 35 tkr

Besiktning av rökluckor och tilläggsarbete (februari 2015), kostnad 6,6 tkr

Service av maskinerna i tvättstugorna, kostnad 8,5 tkr

2013

Ommålning av entréer och trapphus, kostnad 175 tkr

Nytt ventilationstorn i gatuhusets källare

Ny torktumlare i gatuhuset, kostnad 32 tkr

Temperaturmätning av lägenheter och lokaler

Genomgång av outnyttjade förrådsutrymmen

Förberedelse för OVK-besiktning, en extra kanal i gårdshuset behövs

2012

Murrenovering, kostnad, 200 tkr
Utfört besiktning av fjärrvärmecentral
Ny VVC-pump har installerats och temperaturmätaren är utbytt
Gruppanslutning för bredband och telefoni till alla boende
Underökning av bergvärme som ett alternativ till fjärrvärme
Planering av ommålning av trapphus och entréer

2011

Byte/renovering av takluckor
Lagning av papptak gatuhuset

2010

Renovering av balkonger, kostnad 1 900 tkr
Fjärrstyrning och automatöppning av garagedörrar, kostnad 105 tkr
Översyn av belysning i tvättstugor och korridorer, kostnad 10 tkr
Insättande av säkerhetsdörrar och galler föreningslokal, kostnad 55 tkr
Utrustning tvättstugor, kostnad 32 tkr
Brandsyn och ny genomgång av rökluckor, kostnad 5 tkr
Försäkringsskada efter vattenläcka i ena lokalen i gathuset, kostnad 89 tkr
Hissunderhåll, kostnad 14 tkr

2009

Byte av kallmangel, kostnad 20 tkr
Renovering garageport, kostnad 27 tkr
Upprustning lekplats, kostnad 30 tkr
Projektarbete balkonger, kostnad 200 tkr
Anskaffande av konstverk till entrén, kostnad 20 tkr
Ny dator och programvara för internetbokning tvättstugor, kostnad 30 tkr
Rensning av ventilationskanaler, kostnad 40 tkr
OVK, obligatorisk ventilationskontroll, kostnad 30 tkr
Hissreparation gårdshus, kostnad 49 tkr

2008

Installation av nödbelysning på alla trapplan jämte källare, kostnad 45 tkr
Installation av vilstolar i entréer, nya tvättstugekorgar, kostnad ca 10 tkr
Ventilationsrengöring och underhåll av anläggningen, kostnad 60 tkr
Förebyggande av skadedjursangrepp med översyn av tillträdeszoner, kostnad 1 tkr/mån
Inskaffande av kontorsutrustning och kassaskåp föreningslokal, kostnad 20 tkr
Uppgradering av miljöhuset för alla tillgängliga fraktioner (inkl. elektriskt skrot och plast)
Översyn av brandsäkerhet och installation av brandsläckare, kostnad 12 tkr
Utbyte av hisselektronik i gårdshus, kostnad 39 tkr
Energideklaration, kostnad 8 tkr

2007

Elektroniskt inpasserings- och bokningssystem, kostnad 200 tkr
Automatisk dörröppning av ytterportar, kostnad 93 tkr
Total översyn och detaljerad statusbestämning av föreningens Va-system, kostnad 25 tkr

Kvalitetshöjande åtgärder i entréer inklusive slipning av golvbeläggning, kostnad 80 tkr
Installation av nödbelysning på alla trapplan jämte källare, kostnad 45 tkr
Inköp av ny PC inklusive kringutrustning och mjukvara, kostnad 14 tkr
Upprustning av uthyrda lokaler med VVS, golv, målning, kostnad 63 tkr
Renovering garage inklusive egen port, kostnad 150 tkr

2006

Golvbyte i gårdshus, kostnad 80 tkr
Radonutredning och mätning i lägenheter, godkända värden
Energiöversyn och eventuellt byten av ventilation trapphus gathuset, kostnad 35 tkr
Framtagande av långsiktig underhållsplan

2005

Genomförd PCB-sanering, kostnad 650 tkr
Tilläggsisolering av vindar, cykelrum och gavelvägg, kostnad 200 tkr

2004

Utbyte av ventilationsanläggning i gårdshus, kostnad 118 tkr
Bredbandsinstallation, kostnad 13 tkr
Installation av gallergrind i trapphus, kostnad 17 tkr
Installation av nytt torkskåp i tvättstugan, kostnad 19 tkr

2001

Anordnande av tvättstuga i gårdshuset, kostnad 300 tkr
Renovering och installation av energifönster med nya ytterbågar, kostnad 950 tkr
Anordnande av egen fjärrvärmeundercentral, kostnad 650 tkr
Byte till termostatventiler på radiatorerna, kostnad 100 tkr

2000

Renovering av hissarna i båda byggnaderna, kostnad 600 tkr

1999

Renovering av gården inklusive nytt tätskikt på garagebjälklaget, kostnad 1 500 tkr
Nytt sophus och förbättrad ute belysning, kostnad 500 tkr
Installation av nytt kabel-TV-nät och kat.5-nät, kostnad 230 tkr

1998 (föreningens första år)

Omläggning av takpapp på båda byggnaderna, kostnad 100 tkr

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 070 976	1 954 161	2 085 541	2 125 443
Resultat efter fin. poster	-800 569	-478 689	-355 184	-664 752
Soliditet, %	99	99	99	83
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	289	280	273	271
Lån per kvm bostadsyta, kr	0	0	0	2 210
Elkostnad per kvm totalyta	37	25	34	34
Värmekostnad per kvm totalyta	127	115	116	114
Vattenkostnad per kvm totalyta	21	20	19	18
Avsättn. underhållsfond kvm totyta	125	125	125	91

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	32 787 133	-	-	32 787 133
Upplåtelseavgifter	13 870 503	-	-	13 870 503
Fond, yttre underhåll	427 701	-	427 701	855 402
Balanserat resultat	-1 343 962	-478 689	-427 701	-2 250 352
Årets resultat	-478 689	478 689	-800 569	-800 569
Eget kapital	45 262 686	0	-800 569	44 462 117

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 250 352
Årets resultat	-800 569
Totalt	-3 050 921

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	427 701
Balanseras i ny räkning	-3 478 622
	-3 050 921

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 070 976	1 954 161
Rörelseintäkter		32 519	277 306
Summa rörelseintäkter		2 103 495	2 231 467
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-2 281 259	-2 138 495
Övriga externa kostnader	7	-141 566	-127 994
Personalkostnader	8	-170 958	-146 341
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-346 116	-346 116
Summa rörelsekostnader		-2 939 900	-2 758 947
RÖRELSERESULTAT		-836 405	-527 479
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		35 835	48 790
Summa finansiella poster		35 835	48 790
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-800 569	-478 689
ÅRETS RESULTAT		-800 569	-478 689

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	39 423 917	39 707 849
Markanläggningar	10	1 203 510	1 265 694
Summa materiella anläggningstillgångar		40 627 427	40 973 543
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 627 427	40 973 543
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 960	27 565
Övriga fordringar	12	15 779	13 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	87 876	75 253
Summa kortfristiga fordringar		122 615	115 975
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 299 396	4 858 895
Summa kassa och bank		4 299 396	4 858 895
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 422 011	4 974 870
SUMMA TILLGÅNGAR		45 049 438	45 948 413

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 657 636	46 657 636
Fond för yttre underhåll		855 402	427 701
Summa bundet eget kapital		47 513 038	47 085 337
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 250 352	-1 343 962
Årets resultat		-800 569	-478 689
Summa fritt eget kapital		-3 050 921	-1 822 651
SUMMA EGET KAPITAL		44 462 117	45 262 686
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		98 355	182 038
Skatteskulder		17 988	43 604
Övriga kortfristiga skulder		862	14 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	470 116	445 871
Summa kortfristiga skulder		587 321	685 727
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 049 438	45 948 413

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fanan 12 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,7 %
Fastighetsförbättringar	0,7-5 %
Markanläggningar	3,3 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, lokaler	499 860	488 079
Hysesintäkter, p-platser	561 308	595 800
Intäktsreduktion	1 812	-114 478
Årsavgifter, bostäder	933 948	903 002
Övriga intäkter	106 567	359 064
Summa	2 103 495	2 231 467

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	94 495	83 265
Fastighetsskötsel	21 277	0
Städning	77 273	75 969
Trädgårdsarbete	493 870	10 083
Övrigt	1 750	43 750
Summa	688 664	213 066

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Dörrar och lås/porttele	14 439	43 438
El	0	10 061
Försäkringsärende/vattenskada	0	381 041
Garage och p-platser	0	163 141
Gård/markytor	0	46 750
Hissar	23 672	50 373
Reparationer	147 357	0
Trapphus/port/entr	0	19 056
Tvättstuga	13 604	26 303
VA	1 688	54 605
Ventilation	82 500	0
Värme	2 181	3 386
Summa	285 441	798 152

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	125 043	84 974
Sophämtning	73 771	87 702
Uppvärmning	433 561	390 748
Vatten	70 989	66 321
Summa	703 364	629 745

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	98 640	80 739
Fastighetsförsäkringar	65 340	63 549
Fastighetsskatt	197 161	195 691
Kabel-TV	14 423	14 378
Samfällighet	228 227	143 175
Summa	603 791	497 532

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	31 412	3 180
Kameral förvaltning	43 176	51 129
Revisionsarvoden	23 978	23 526
Övriga förvaltningskostnader	43 000	50 159
Summa	141 566	127 994

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Löner, arbetare	3 330	25 000
Sociala avgifter	26 428	26 341
Styrelsearvoden*	141 200	95 000
Summa	170 958	146 341

*Innefattar lönekostnader för garage samt trädgårdsskötsel (post skall ingå under löner,arbete men hann ej korrigeras innan publicering av ÅR)

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	45 096 299	45 096 299
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	45 096 299	45 096 299
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 388 450	-5 104 518
Årets avskrivning	-283 932	-283 932
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 672 382	-5 388 450
Utgående restvärde enligt plan	39 423 917	39 707 849
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 763 845</i>	<i>10 763 845</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 767 000	46 767 000
Taxeringsvärde mark	95 800 000	95 800 000
Summa	142 567 000	142 567 000
NOT 10, MARKANLÄGGNINGAR	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 884 325	1 884 325
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 884 325	1 884 325
Ingående ackumulerad avskrivning	-618 631	-556 447
Årets avskrivning	-62 184	-62 184
Utgående ackumulerad avskrivning	-680 815	-618 631
Utgående restvärde enligt plan	1 203 510	1 265 694

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	170 441	170 441
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	170 441	170 441
Ingående ackumulerad avskrivning	-170 441	-170 441
Utgående ackumulerad avskrivning	-170 441	-170 441
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	15 779	13 157
Summa	15 779	13 157

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	24 255	24 255
Försäkringspremier	27 522	26 805
Förvaltning	13 308	11 976
Kabel-TV	3 704	3 605
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 087	8 612
Summa	87 876	75 253

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	24 000	20 000
El	22 446	11 470
Fastighetsskötsel	2 275	0
Förutbetalda avgifter/hyror	188 945	175 390
Löner	150 000	120 000
Sociala avgifter	0	37 704
Uppvärmning	63 481	53 128
Vatten	11 860	11 064
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 109	17 115
Summa	470 116	445 871

NÖT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	16 600 000	16 600 000
Summa	16 600 000	16 600 000

Underskrifter

Stockholm, 2022 - 04 - 10

Ort och datum

Ingrid Närvehed

Ingrid Närvehed
Sekreterare

Stefan Eriasson

Stefan Eriasson
Ordförande

Majken Birgitta Blücher

Majken Birgitta Blücher
Internrevisor

Johan Thordenberg

Johan Thordenberg
Kassör

Erik Norling

Erik Norling
Vice ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 07

Alf Börje Krafft
Add & Subtract
Alf Börje Krafft
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fanan 12

Org.nr 716411-7066

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Fanan 12** för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för **Bostadsrättsföreningen Fanan 12** för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2022-04-07



Börje Kråfft
Auktoriserad revisor

Informationsblad för Fanan 12

Nr.21 2021

25 jan 2021

Nu räcker det!

Vid pennan: Stefan Ericsson



Cyklar

Nu har alla getts flera tillfällen att ta bort märkning av cyklar för att vi skall veta vilka cyklar som övergivits av sina ägare. Styrelsen kommer nu att samla de cyklar som inte någon känns vid. Cyklarna kommer att dokumenteras genom fotografering och kommer senare att forslas bort.

Matavfall

Styrelsen undersöker förutsättningarna för särskild hantering av matavfall. Senast vid utgången av 2023 måste vi kunna genomföra detta. Vi undersöker vilka åtgärder vi behöver genomföra för att leva upp till de kommande bestämmelserna och överväger att så snart det är möjligt tillämpa dessa.

Ordning

En klassisk orsak till klagomål i en bostadsrättsförening är de gemensamma utrymmena. I vårt fall gäller det nog främst tvättstugorna. Dessa klagomål kommer inte att försvinna om vi inte alla vinnlägger oss om att se till att ordningen upprätthålls. Följ de instruktioner som finns uppsatta i utrymmena.

Årsmöte

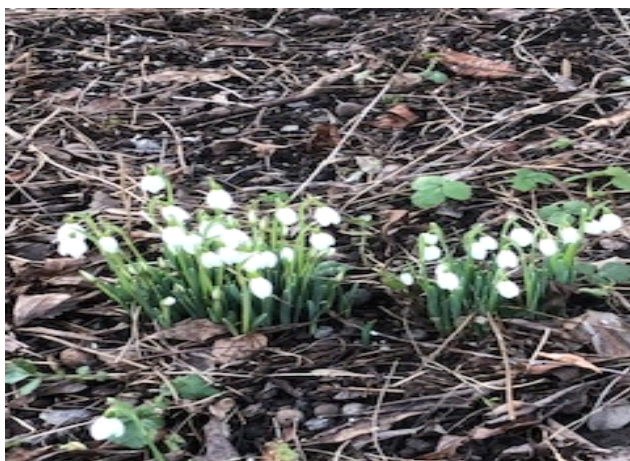
Årsmötet kommer att hållas lördagen 29 maj kl 14.00 på gården. Styrelsen bedömer att det inte är tillrådligt att hålla mötet inomhus. Coronasituationen är förhoppningsvis bättre då vilket skulle kunna medge att föreningen bjuder på viss förtäring.

Pantsättning

Styrelsen har bett vår förvaltare, NABO, om hjälp att inventera registrerade pantsättningar. Det är inte osannolikt att det finns ett antal icke gällande panter i våra register. De kan ha undgått att tas bort i samband med lägenhetsköp eller vid inlösen. Nabo kommer att kontakta medlemmar som kan vara berörda.

Gården

Arbetsgruppen för åtgärder att förbättra förutsättningarna att nyttja gården har gjort ett omfattande arbete. De förslag från två företag som inkom har gått igenom och efter många diskussioner och synpunkter resulterat i att dessa synpunkter skall beaktas. Ett förslag med något mindre omfattning kommer nu att tas fram som underlag för beslut.



Informationsblad för Fanan 12

Nr.22 2021

1 mars 2021

Våren tränger på!

Vid pennan: Stefan Ericsson



Cyklar

Nu har alla cyklar som vi betraktar sakna ägare identifierats och ramnummer samt beskrivning har skickats till polisen. Vi räknar med att inom kort få besked om någon av dessa har anmälts stulen eller ”borttappad”. Vi är skyldiga att behålla cyklarna i sex månader efter det datum då vi meddelade vårt beslut om rensning, vilket var 21/10 2020. Det betyder att vi i samband med städdagen 24/4 kommer att slutföra rensningen. Styrelsen har beslutat att ge medlemmarna möjlighet att få en cykel. De som är intresserade av en cykel skall lägga en intresseanmälan i kopparlådan i gathuset entré. Vi kommer sedan på städdagen att lotta bland de intresserade om vem som först får välja en cykel och därefter i tur och ordning. Den som således är intresserad måste närvara vid detta tillfälle.

Matavfall

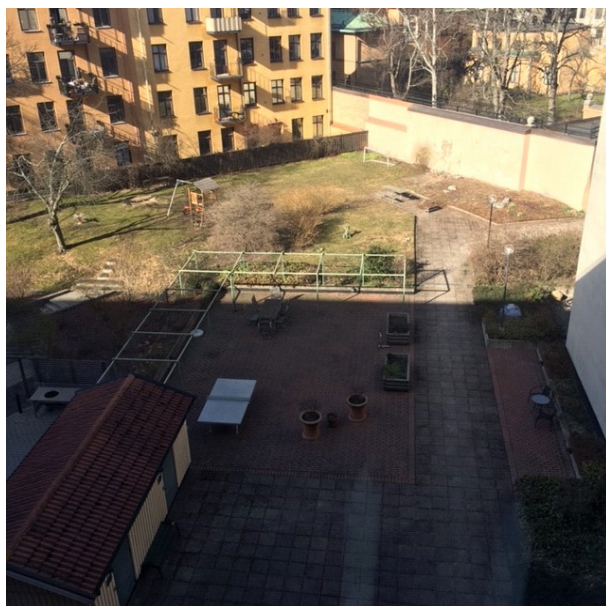
Styrelsen undersöker förutsättningarna för särskild hantering av matavfall. Senast vid utgången av 2023 måste vi kunna genomföra detta. Styrelsen har efter diskussioner beslutat förorda att detta genomförs under året. Synpunkter kan lämnas till styrelsen.

Fastighetsunderhåll

Fastigheten har nått en aktningsvärd ålder och börjar kräva ett ökat underhåll. Det gäller allt från el och värme till dörrar, lås och lampor. Vi noterar att vi för många åtgärder anlitar externa tjänster utöver de många saker som sköts av styrelsen. Styrelsens kompetens inom fastighetsskötsel är begränsad och därför har styrelsen beslutat begära in anbud från några firmor. Avsikten är att genom regelbunden rondering i tid upptäcka fel och brister som annars kan riskera att bli kostsamma. Ett grundavtal handlar inte om stora summor och styrelsen förslår att kostnaden delvis skall tas från det arvode som styrelsen uppbär.

Laddplatser i garaget

Föreningen har idag sex laddplatser i garaget varav idag två platser nyttjas. Vi har nu hyresgäster som byter till elbil eller laddhybrid och som därför önskar en laddplats. Styrelsen har fattat beslut att prioritera tillgängligheten för dem som önskar en laddplats. Det betyder att vi behöver träffa överenskommelse med de hyresgäster som idag står på laddplats men som inte nyttjar laddning. Detta kan antingen uppnås genom frivilligt byte av plats eller genom att styrelsen tvingas säga upp en hyresgäst. Styrelsen avser inte säga upp en hyresgäst utan att kunna erbjuda en annan plats i garaget.



Informationsblad för Fanan 12

Nr.23 2021

25 mars 2021

Mera sol!

Vid pennan: Stefan Ericsson

Motioner till årsmötet

Motioner till årsmötet måste lämnas till styrelsen **senast söndag 25 april**. Lägg i kopparlådan i gathusets entré. Årsmötet hålls lördag 29 maj kl 14.00 på gården.

Nya medlemmar

Vi har några nya medlemmar i föreningen som vi vill hälsa välkomna. På plan 1 i gårdshuset har Allison och Erik Norling flyttat in. På plan 5 i gårdshuset har Caroline Möller och Johan Jakobsson flyttat in. Hjärtligt välkomna till Brf Fanan 12 och hoppas ni skall trivas i föreningen.

Upprustning av gårdarna

Styrelsen har fattat beslut om upprustningen och information kommer att anslås i gathusets entré samt i hissarna.

Cyklar

De cyklar som vi konstaterat inte har någon ägare kommer som tidigare meddelats att avyttras. Vi kommer på städdagen 24/4 kl att lotta ut cyklar. Du som är intresserad av en cykel kan lägga en lapp i föreningens kopparlåda i gathusets entré.

Matavfall

Styrelsen undersöker förutsättningarna för särskild hantering av matavfall. Senast vid utgången av 2023 måste vi kunna genomföra detta. Styrelsen har efter diskussioner beslutat förorda att detta genomförs under året. Synpunkter kan lämnas till styrelsen.



Informationsblad för Fanan 12

Nr.24 2021

22 april 2021

Nu tvekar inte våren ...

Vid pennan: Stefan Ericsson

Städdagen inställd

Mot bakgrund av de restriktioner och rekommendationer som gäller beträffande Corona har styrelsen beslutat ställa in städdagen 24/4. Cykelutlottningen som skulle ske samtidigt får skjutas lite på framtiden.

Nya medlemmar

Föreningen har fått en ny medlem som flyttat in på plan två i gårdshuset. Vi välkomnar Michelle Garpenlov och hoppas du skall trivas i föreningen.

Fastighetsskötsel

Styrelsen har efter att ha granskat inkomna offerter avseende fastighetsskötsel beslutat teckna avtal med FT Drift AB. Det blir således detta företag som kommer att hålla ett vakande öga på allt vi behöver ha koll på.

FT Drift kommer också att vara det företag som vi rekommenderar våra medlemmar att anlita vid behov i våra lägenheter.

Avtalet löper från 1 maj 2021. Medlemmar som behöver anlita FT Drift AB kan kontakta dem på: felanmalan@ftdrift.se eller tfn 08-6690200.

Avfall

Du som lämnat färgburkar i sophuset på gården uppmanas härmed att själv lämna det till återvinning. Det är inte tillåtet att lämna miljöfarligt avfall i sophuset.

Upprustning av gårdarna

Rapport från Johan Thordenberg och trädgårdsgruppen:

1. Våren 2021

- a. Inköp möbler, parasoll etc. planeras att genomföras med start idag och de kommande veckorna. Möbler och parasoll är redan beställt.
- b. Vi har undersökt om vi kan hitta hantverkare för att göra mindre jobb som att t.ex. bygga grillbänkar. Då hela Stockholm verkar gå på högvarv har vi tyvärr inte hittat någon tillgänglig. Vi överväger därför att köpa in grillbänkar istället. Troligen en billigare och mer hållbar lösning över tid. Se förslag i länken; <https://www.smarthem.se/utekok-ifo-contura-steel/>
- c. Beträffande frågan om värme under parasoll så undersöker vi lämpliga alternativ för infravärme. Jag har varit i kontakt med föreningens elektriker som kommer undersöka möjligheten att sätta uttag för detta både på den stora gården samt Triangeln. Marie undersöker olika alternativ för infravärmen.
- d. Befintliga vippungor samt sandlåda fräschas upp så barnen kan fortsätta leka med dem.
- e. Gällande grönska kommer vi beställa in färdigmonterade blomlådor i cortenstål likt ursprungsförslaget. Daniel har lovat att se över och beställa växter som kan planteras. Här tar vi gärna emot hjälp så vi är några med gröna fingrar som kan anta sig det sidoprojektet. Vi återkommer med förslag på datum när lådorna och växterna är beställda.

Ytterligare åtgärder kommer att utföras under hösten

Energiåtgärder

De energiåtgärder som styrelsen har som uppdrag att rapportera till årsmötet kommer i god tid att presenteras på föreningens hemsida: Fanan12.se. Förstudien beträffande solpaneler är klar



Informationsblad för Fanan 12

Nr.26 2021

1 nov 2021

Höstfärger

Vid pennan: Stefan Ericsson

Städdagen

Städdagen ägde rum lördag 23 okt kl 10-12. Det var god uppslutning och särskilt trevligt att så många av föreningens nya medlemmar deltog.

Energiåtgärder

Upphandlingen för solpaneler som vi gör tillsammans med grannföreningen är nu inne i ett slutskede. Granskningen av inkomna offerter pågår och förhoppningsvis har vi solpanelerna på plats före årsskiftet.

Styrelsen arbetar också vidare med att utreda andra möjligheter till energibesparande åtgärder. Närmast till hands ligger frånluftsåtervinning vilket enligt den förstudie som gjordes för bergvärme skulle kunna ge nästan lika stor besparing till betydligt lägre kostnad.

Tvättstugan

Det förekommer flera klagomål på städningen i gårdshusets tvättstuga. Vår städfirma städar regelbundet, men eftersom tvättstugan är så flitigt använd måste alla som tvättar där absolut städa efter sig. Det krävs en ordentlig skärpning av de försumliga.

Övernattningslägenhet

Styrelsen har beslutat utreda förutsättningarna för att inreda nuvarande styrelserummet till övernattningslägenhet. Styrelserummet används i mycket begränsad omfattning och att göra en övernattningslägenhet av det skulle ytterligare öka fastighetens värde och likaså skapa möjligheter för medlemmarna att ta emot gäster.

Grantändning

Lördag 27 november kl 16.00 har vi vår traditionella grantändning. I samband med det kommer föreningen att som vanligt bjuda på glögg och lussekatter och pepparkakor så klart. Nytt för i år är att vi planerar att genomföra detta utomhus på gården, eftersom förhoppningen är att många skall delta och det därför blir för trångt inne i entrén. Varma kläder rekommenderas. Välkomna!



Föreningens postadress

Bostadsrättsförening Fanan12

Banérgatan 25

115 22 Stockholm

Föreningens e-post adress

info@fanan12.se

Föreningens hemsida

www.fanan12.se

