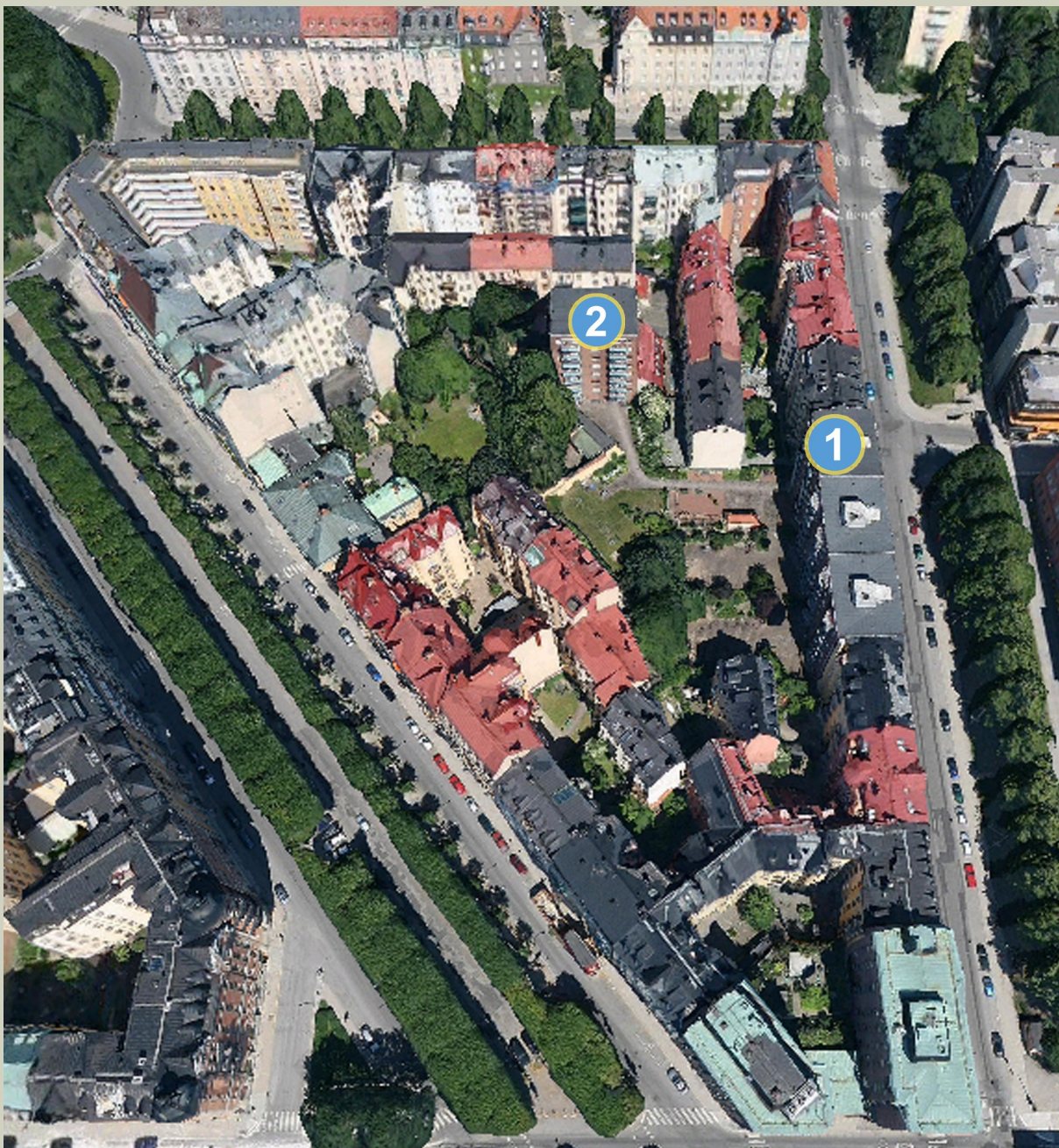


## Årsredovisning 2023



**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 Narvavägen 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 2023

Välkommen till föreningens årsmöte onsdagen den 15 maj k. 18.00. Årsstämman är föreningens viktigaste möte där du får information om året som varit och där du också har möjlighet att ställa frågor till styrelsen och ha en trevlig stund med dina grannar. Vi i styrelsen hoppas att så många som möjligt kan komma på årsmötet.

Styrelsens ansvar är att hålla fastigheten i gott skick och ha god kontroll över underhåll och föreningens ekonomi. Vårt uppdrag är att bevaka medlemmarnas intressen och göra vår förening så attraktiv som möjligt. Lika viktigt är det att främja god sammanhållning och att alla ska uppleva ett tryggt boende.

Våra två byggnader börjar komma till åren, och vi har de senaste åren fått göra flera åtgärder för att se till att vår fina fastighet mår bra och är attraktiv även framåt. Vi har i vissa fall prioriterat nya investeringar framför att laga sådant som var i dåligt skick. Under året har vi exempelvis installerat nya entrédörrar i samma stil som grannföreningen, vilket ger ett enhetligt utseende men också förbättrad funktion och trygghet.

Trots att föreningen har en stor kassa har vi givetvis påverkats negativt av den skenande inflationen. Våra kostnader har ökat under året parallellt med att vi har fortsatt att investera i fastigheten. Det har genererat ett negativt resultat. Den enkla utvägen för att förbättra den löpande verksamheten och slippa ta av vår kassa är att höja avgifterna, men vi har valt att initialt prioritera andra alternativ för att öka våra intäkter och minska våra kostnader. I syfte att öka våra garageintäkter har vi under året uppdaterat avtal och säkerställt att samtliga platser är uthyrda. De nya garageavtalen kommer att få gradvis effekt under 2024 och full effekt 2025. Vi har avslutat vårt avtal med företaget som sköter vår trädgård, vilket kommer att spara pengar. Vi har även sett över befintliga avtal för att hitta ytterligare sätt att hålla nere kostnaderna.

Resultatet blir även i år negativt, vilket motiveras med investeringar i vår fastighet. Vi har fortsatt en robust balansräkning och kommer vidhålla fokuset på god kostnadskontroll samt se över möjligheter för ökade intäkter.

Styrelsen överlämnar härmed årets förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning till föreningens medlemmar.

Vi ses på föreningsstämman den 15 maj!

Anette Brink

Ordförande

## **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Fanan 12, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisningen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023.

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 25/25A 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,

Bragee Medect AB 49 kvm,

Bragee Medect AB 17 kvm,

Daniel Larsen 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.

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 byte av garagelysrör och gårdsbelysning, kontroll av rättstopp samt rensning av filter i tvättstugan. Snöskottning, sopning av gården och allmän tillsyn sköter styrelsen.

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**

Anette Brink ordförande

Alexander Zejlon vice ordförande

Johan Thordenberg kassör

Marianne Ek sekreterare

Peter Schneider suppleant

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Johan Thordenberg och Marianne Ek.

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Christina von Arbin (sammankallande), Ingrid Narvehed och Stefan Ericsson.

### **Revisorer**

Revisor har varit auktoriserad revisor Alf Börje Krafft, Add & Subtract, samt Björn Bragé som internrevisor. Internrevisorssuppleant har varit Lennart Hägglund.

### **Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden.

### **Avtal och arvoden**

Föreningen har haft anställd personal för trädgårdsarbete under året. Under året har lön utbetalats med 8 000 kr. Arvoden till styrelse har varit 131 250 kr och till internrevisor 3000 kr.

## Föreningsaktiviteter

Styrelsen ordnar gårdsdagar: en på våren och en på hösten med städning, trädgårdsarbete och korvgrillning. En sammankomst ordnas också första advent med grantändning och glögg. På försommaren har vi dessutom en magnoliafest. Styrelsen skriver ett medlemsblad som kommit ut med 8 nummer under verksamhetsåret. Föreningen har en egen hemsida, [www.fanan12.se](http://www.fanan12.se), med bland annat stadgar, trivseregler 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 69 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en omfattande satsning gjorts på att få ner kostnader genom att förhandla om kontrakt och/eller avsluta dessa för att få ner kostnader. Vi har även omförhandlat våra garageavtal och höjt avgifterna för både interna och externa garagehyresgäster.

Föreningen är i tvist med Franska ambassaden vilket genererat höga advokatkostnader, men medparten kommer att återbetalas under 2024 via vår försäkring hos Brandkontoret. Årets viktigaste händelser kan sammanfattas i följande punkter;

- Arbetet med installationen av nya entrédörrar slutfördes våren 2023.
- OVK och omfattande ventilationsrengöring i båda husen under 2023.
- Avtal tecknades med Stockholm Exergi att under 2024 installera och övergå till IMD.
- Tvist med Franska ambassaden som under 2023 generat stora utgifter.

## Byggnadens tekniska status

Nedan följer en sammanställning av genomförda förbättringar och renoveringar från 1998, som var föreningens första år, till 2023. Vi försöker följa den underhållsplan som togs fram 2011. Alla kostnader är inklusive moms.

### 2023

Nya entrédörrar i både gathuset (en dörr) och gårdshuset (två dörrar), 550 tkr  
OVK och rengöring av ventilationssystemen inklusive fösterventiler i båda husen 78 tkr  
Förbättrat ventilationssystem i gårdshusets tvättstuga 30 tkr

### 2022

Ny undercentral i gathuset, 745 tkr  
Solpaneler, 443 tkr  
Kameraövervakning, 67 tkr  
Stamgenomgång inklusive filmning av stammarna i båda husen, 40 tkr

Nya energisnåla tvättmaskiner i gathuset, 107 tkr  
Ommålning av soprum och återvinningscentral, 35 tkr  
Uppgradering av brandskydd, 50 tkr

#### **2021**

Ny fläkt i gathuset, 82 tkr  
Upprustning av gården (bl.a. möbler, planteringar och bevattning), 500 tkr

#### **2020**

Installation av laddboxar i garage, 175tkr (varav hälften finansierades med bidrag från Naturvårdsverket)  
Komplettering av brandskydd i gårdshus  
Uppgradering av bredband till 250 Mbit/s

#### **2019**

Porttelefon, 112 tkr  
Spolning av spillvattensystem, 91 tkr  
Brandskydd, 53 tkr  
Radonmätning i lägenheter, 20 tkr  
Inköp av trädgårdsmöbler till Triangeln , 10 tkr

#### **2018**

Takomläggning, 673 tkr  
Råttstopp, 85 tkr  
Upprustning av tvättstuga i gathuset, 48 tkr  
Brandutrustning, 18 tkr  
Konstverket i entrén till gårdshuset, 16 tkr

#### **2017**

Ny fläkt i gårdshuset, 44 tkr  
Upprustning av gården, etapp 3 "triangeln" boulebanan tagits bort, 4 tkr  
Nya trädgårdsmöbler till "triangeln", 24 tkr  
Nya LED-lampor till trapphusen  
Ny ståldörr till garaget, 24 tkr  
Byte av ställventil i undercentralen, 12 tkr  
Översyn och förbättrat brandskydd, 51 tkr

#### **2016**

Nytt golv i korridoren utanför tvättstugan i gatuhuset, 27 tkr  
Upprustning av gården, etapp 2 (rabatten vid ingången till gårdshuset), 28 tkr  
Godkänt OVK i båda husen  
Nödbelysning i båda husens trapphus och garage åtgärdad, 12 tkr

#### **2015**

Förbättrad avrinning av regnvatten på gården och från miljöstationen, 22 tkr  
Upprustning av gatuhusets tvättstuga, mangelrum och korridor, 50 tkr  
Tilläggsarbeten och efterkontroll för ett godkänt OVK i gårdshuset  
Ny dörröppnare till dörren mot gården från gatuhuset, 19 tkr  
Renovering av hiss i gårdshus, 71 tkr

## **2014**

Upprustning av trädgården, etapp 1, 63 tkr  
Renovering och spolning av spillvattensystem (stammar), 165 tkr  
Total renovering av WC/duschrum i gårdshuset, 145 tkr  
Målning av takluckor  
OVK-besiktning (februari 2015), 35 tkr  
Besiktning av rökluckor och tilläggsarbete (februari 2015), 6,6 tkr  
Service av maskinerna i tvättstugorna, 8,5 tkr

## **2013**

Ommålning av entréer och trapphus, 175 tkr  
Nytt ventilationstorn i gatuhusets källare  
Ny torktumlare i gatuhuset, 32 tkr  
Temperaturmätning av lägenheter och lokaler  
Genomgång av utnyttjade förrådsutrymmen  
Förberedelse för OVK-besiktning, en extra kanal i gårdshuset behövs

## **2012**

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

## **2009**

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



Hissreparation gårdshus, kostnad 49 tkr

#### **2008**

Installation av nödbelysning på alla trapplan jämte källare, 45 tkr

Installation av vilstolar i entréer, nya tvättstugekorgar, 10 tkr

Ventilationsrengöring och underhåll av anläggningen, 60 tkr

Förebyggande av skadedjursangrepp med översyn av tillträdeszoner, kostnad 1 tkr/mån

Inskaffande av kontorsutrustning och kassaskåp föreningslokal, 20 tkr

Uppgradering av miljöhuset för alla tillgängliga fraktioner (inkl. elektriskt skrot och plast)

Översyn av brandsäkerhet och installation av brandsläckare, 12 tkr

Utbyte av hisselektronik i gårdshus, 39 tkr

Energideklaration, 8 tkr

#### **2007**

Elektroniskt inpasserings- och bokningssystem, 200 tkr

Automatisk dörröppning av ytterportar, 93 tkr

Total översyn och detaljerad statusbestämning av föreningens Va-system, 25 tkr

Kvalitetshöjande åtgärder i entréer inklusive slipning av golvbeläggning, 80 tkr

Installation av nödbelysning på alla trapplan jämte källare, 45 tkr

Inköp av ny PC inklusive kringutrustning och mjukvara, 14 tkr

Upprustning av uthyrda lokaler med VVS, golv, målning, 63 tkr

Renovering garage inklusive egen port, 150 tkr

#### **2006**

Golvbyte i gårdshus, 80 tkr

Radonutredning och mätning i lägenheter, godkända värden

Energiöversyn och eventuellt byten av ventilation trapphus gathuset, 35 tkr

Framtagande av långsiktig underhållsplan

#### **2005**

Genomförd PCB-sanering, 650 tkr

Tilläggsisolering av vindar, cykelrum och gavelvägg, 200 tkr

#### **2004**

Utbyte av ventilationsanläggning i gårdshus, 118 tkr

Bredbandsinstallation, 13 tkr

Installation av gallergrind i trapphus, 17 tkr

Installation av nytt torkskåp i tvättstugan, 19 tkr

#### **2001**

Anordnande av tvättstuga i gårdshuset, 300 tkr

Renovering och installation av energifönster med nya ytterbågar, 950 tkr

Anordnande av egen fjärrvärmeundercentral, 650 tkr

Byte till termostatventiler på radiatorerna, 100 tkr

**2000**

Renovering av hissarna i båda byggnaderna, 600 tkr

**1999**

Renovering av gården inklusive nytt tätskikt på garagebjälklaget, 1 500 tkr

Nytt sophus och förbättrad ute belysning, kostnad 500 tkr

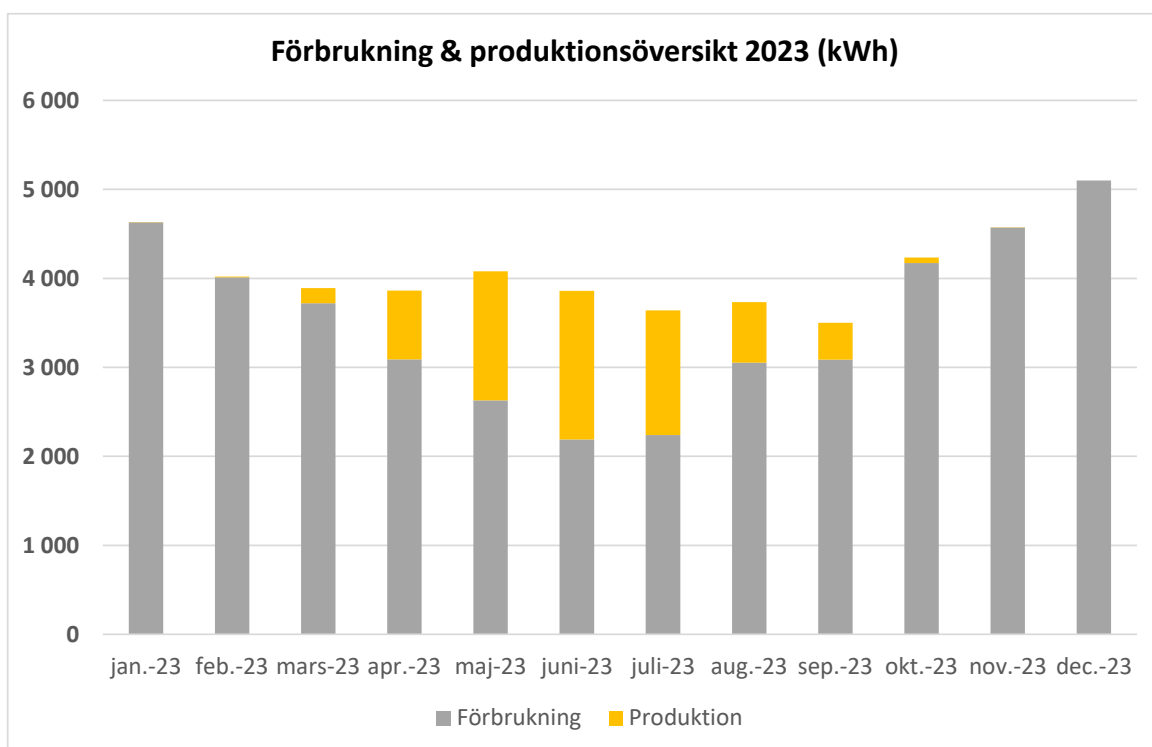
Installation av nytt kabel-TV-nät och kat.5-nät, kostnad 230 tkr

**1998 (föreningens första år)**

Omläggning av takpapp på båda byggnaderna, kostnad 100 tkr

**ELANVÄNDNING**

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Elanvändning, kWh (total)	42 492	44 764	63 265	64 278
Elproduktion, kWh (total)	6 634	4 606	-	-
Elanvändning, kWh (Banérgatan 25)	25 475	26 426	31 798	30 476
Elproduktion, kWh ((Banérgatan 25)	2 401	1 775	-	-
Elanvändning, kWh (Banérgatan 25A)	17 017	18 338	31 467	33 802
Elproduktion, kWh (Banérgatan 25A)	4 233	2 831	-	-



De grå staplarna i diagrammet visar föreningens totala förbrukning per månad och de gula staplarna visar vår elproduktion från solceller. Egenanvänd solel uppgår normalt sätt till ca. 40% av produktionen utan IMD enligt Stockholm Exergis antaganden. Med IMD till ca 60%. När föreningen installerar IMD kan den genererade solenergin nyttjas av alla boende och inte bara de gemensamma förbrukarna.

## FLERÅRSÖVERSIKT

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 210 054	2 099 688	2 070 976	1 954 161
Resultat efter fin. poster	-1 394 829	-1 099 144	-826 141	-478 689
Soliditet (%)	98	99	99	99
Yttre fond	1 116 108	1 283 103	855 402	427 701
Taxeringsvärde	209 200	209 200	142 567	142 567
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	308	308	308	322
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	44,2	47,1	47,2	46,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-108	18	-134	-39
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	38	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	104	119	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	23	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	164	180	-	-
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

### Upplysning vid förlust

Föreningen har fortsatt att investera i verksamheten då vi bedömer att det ökar värdet för alla medlemmar trots att resultatet är negativt. Vi har inga lån och en stor nettokassa som vi fortsatt valt att investera. Vi har flera möjligheter att förbättra vår resultaträkning framåt, t.ex. ytterligare hyreshöjningar av garageplatser, debitering för IMD dvs påslag för elkostnader, se över lokaler som kan konverteras till hyres-/bostadsrätter eller höjning av avgifter. Vi har även reviderat och avslutat avtal i syfte att spara kostnader för kommande räkenskapsår.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	<b>2021-12-31</b>	<b>Disp av föreg års resultat</b>	<b>Disp av övriga poster</b>	<b>2022-12-31</b>
Insatser	32 787 133	-	-	32 787 133
Upplåtelseavgifter	13 870 503	-	-	13 870 503
Fond, yttre underhåll	1 283 103	-	-166 995	1 116 108
Balanserat resultat	-3 478 622	-1 099 144	166 995	-4 410 771
Årets resultat	-1 099 144	1 099 144	-1 394 829	-1 394 829
<b>Eget kapital</b>	<b>43 362 973</b>	<b>0</b>	<b>-1 394 829</b>	<b>41 968 143</b>

**RESULTATDISPOSITION**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 410 771
Årets resultat	-1 394 829
<b>Totalt</b>	<b>-5 805 601</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	627 600
Att från yttre fond i anspråk ta	-595 402
Balanseras i ny räkning	-5 837 799
	<b>-5 805 601</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## EKONOMIN I FOKUS

Föreningens ekonomi har under de senaste åren ifrågasatts och pendeln har svängt snabbt från att styrelsen borde sänka avgiften till det motsatta. Vi har under de senaste åren ej rört avgiften eftersom vi bedömt att vi fortsatt har en stor nettokassa att använda till investeringar och att en höjning påverkar värdet negativt.

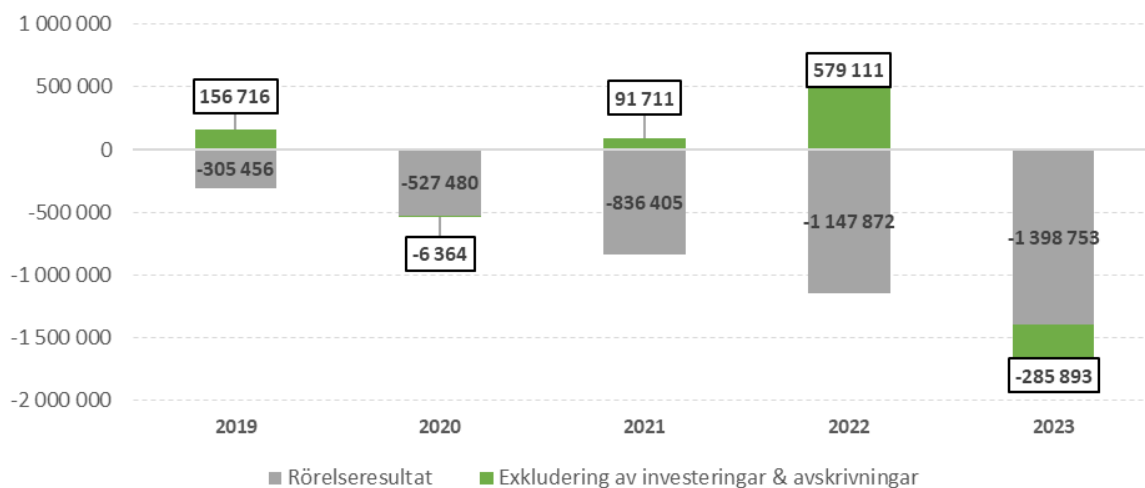
Under de senaste åren har styrelsen bland annat med stöd av motioner tagit ett krafttag och gjort flertalet investeringar såsom ny undercentral, upprustning av gården, videoövervakning med flera. Samtliga initiativ ska ses som investeringar även om det givetvis påverkar vårt resultat och därmed försämrar vår kassa.

I en värld med skenande inflation är inflationskydd av kapitalet en het diskussion. Vi kan som förening vara stolta över att vi gjort ett flertal investeringar innan kostnadschocken inledes 2022. Med ökande kostnader i beaktande har styrelsen under räkenskapsåret 2023 och 2024 gjort bedömningen att föreningen spenderat tillräckligt med kapital på förskönade åtgärder och fokus framåt är god kostnadskontroll. Principen för framtida investeringar bör vara intäktsbringande eller kostnadsbesparande. Ett sånt exempel är IMD som enligt kalkylen har en återbetalningstid på investerat kapital på ca 2,2 år. Det här är en minskning av kassan som på sikt kommer att spara pengar åt föreningen, och är en mycket bra affär med så kort återbetalningstid.

I syfte att sätta vår ekonomi i ett annat perspektiv så har vi tagit fram grafer som indikerar ett resultat, där våra engångskostnader och investeringar samt avskrivningar tagits bort, och hur den ekonomiska situation då ser ut. Det vi har räknat som investeringar och engångskostnader är porttelefonen för 2019, laddboxar 2020, gårdsprojektet samt ny fläkt i gatuhuset 2021, undercentralen, solpaneler, kameraövervakning och tvättmaskiner 2022 samt nya entrédörrar och den extraordinära juristkostnaden för 2023.

Sammanfattar vi givet dessa principer över nedan angiven period är det positiv vilket indikerar att vi hanterar våra löpande utgifter. Det ska ses som en referenspunkt i en samlad bedömning av föreningens ekonomi. Dock sticker siffran för 2023 ut och vi har under räkenskapsåret vidtagit åtgärder som kommer få gradvis effekt under 2024 och full effekt 2025 för ett bättre resultat. Styrelsen förväntar sig ändå att avgiften kommer att gå upp i närtid, på grund av inflationens påverkan på kostnader, men att investeringar och kostnadsåtgärder och det faktum att föreningen är skuldfri håller ned storleken på ökningen.

Rörelseresultat vs exkludering av investeringar & avskrivningar



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 210 054	2 099 688
Övriga rörelseintäkter	3	42 625	11 766
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 252 679</b>	<b>2 111 454</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 551 032	-2 588 113
Övriga externa kostnader	9	-523 623	-150 601
Personalkostnader	10	-176 517	-155 629
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-400 260	-364 983
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 651 432</b>	<b>-3 259 326</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 398 753</b>	<b>-1 147 872</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 407	48 855
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-483	-127
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>3 924</b>	<b>48 727</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 394 829</b>	<b>-1 099 144</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 394 829</b>	<b>-1 099 144</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	39 212 426	39 537 482
Markanläggningar	13	1 079 142	1 141 326
Maskiner och inventarier	14	145 725	158 745
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 437 293</b>	<b>40 837 553</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>40 437 293</b>	<b>40 837 553</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		56 928	31 994
Övriga fordringar	15	506	97
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	143 007	154 980
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>200 441</b>	<b>187 071</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 205 537	2 993 103
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 205 537</b>	<b>2 993 103</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 405 978</b>	<b>3 180 174</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>42 843 271</b>	<b>44 017 727</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		46 657 636	46 657 636
Fond för yttre underhåll		1 116 108	1 283 103
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>47 773 744</b>	<b>47 940 739</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 410 771	-3 478 622
Årets resultat		-1 394 829	-1 099 144
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 805 601</b>	<b>-4 577 766</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>41 968 143</b>	<b>43 362 973</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		394 434	149 407
Skatteskulder		23 718	19 113
Övriga kortfristiga skulder		36 059	16 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	420 916	469 285
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>875 127</b>	<b>654 754</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 843 271</b>	<b>44 017 727</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 398 753</b>	<b>-1 147 872</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	400 260	364 983
	<b>-998 493</b>	<b>-782 889</b>
Erhållen ränta	4 407	48 855
Erlagd ränta	-483	-127
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-994 569</b>	<b>-734 161</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 370	-64 456
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	220 373	67 434
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-787 566</b>	<b>-731 183</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-575 109
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-575 109</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-787 566</b>	<b>-1 306 293</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 993 103</b>	<b>4 299 396</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 205 537</b>	<b>2 993 103</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## 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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### 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 - 10 %
Markanläggningar	3,3 %
Maskiner och inventarier	5 - 10 %

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.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	936 608	934 912
Hysesintäkter, lokaler	543 444	508 296
Hysesintäkter, p-platser	620 384	576 900
Kabel-TV/Bredband	58 800	58 800
Övriga intäkter	50 818	20 780
<b>Summa</b>	<b>2 210 054</b>	<b>2 099 688</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Öres- och kronutjämning	1	-5
Elprisstöd	23 880	0
Övriga rörelseintäkter	18 744	11 771
<b>Summa</b>	<b>42 625</b>	<b>11 766</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	42 498	62 634
Städning	72 472	66 980
Besiktning och service	155 343	168 992
Trädgårdsarbete	9 912	46 717
Övrigt	167 214	36 878
Snöskottning	0	1 770
<b>Summa</b>	<b>447 439</b>	<b>383 971</b>

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Reparationer	10 421	14 945
Tvättstuga	12 180	9 734
Dörrar och lås/porttele	22 535	12 351
VA	6 621	40 000
Värme	0	6 376
Ventilation	81 800	0
El	6 366	0
Hissar	30 433	37 127
Garage och p-platser	6 451	0
<b>Summa</b>	<b>176 807</b>	<b>120 533</b>

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Trapphus/port/entré	548 738	0
Värme	0	745 475
Ventilation	46 664	13 620
Fasader	0	35 500
Summa	595 402	794 595

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	127 710	130 096
Uppvärmning	384 683	405 454
Vatten	94 964	77 125
Sophämtning	113 612	117 277
Summa	720 969	729 952

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	74 927	68 969
Kabel-TV	15 816	14 552
Bredband	113 272	98 640
Samfällighet	186 540	160 470
Fastighetsskatt	219 861	216 431
Summa	610 416	559 062

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Hyra, lokal	5 125	7 375
Förbrukningsmaterial	10 940	2 707
Övriga förvaltningskostnader	259 463	61 778
Juridiska kostnader	163 863	6 571
Revisionsarvoden	25 338	24 688
Arvode ekonomisk förvaltning	58 895	47 483
Summa	523 623	150 601

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	131 250	119 000
Löner, arbetare	8 000	10 000
Sociala avgifter	37 267	26 629
Summa	176 517	155 629

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader	0	1
Övriga räntekostnader	483	127
Summa	483	127

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	45 507 504	45 096 299
Årets inköp	0	411 205
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	45 507 504	45 507 504
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 970 022	-5 672 382
Årets avskrivning	-325 056	-297 640
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 295 078	-5 970 022
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	39 212 426	39 537 482
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	10 763 845	10 763 845
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	60 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde mark	149 200 000	149 200 000
Summa	209 200 000	209 200 000

**NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR**

	2023	2022
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 884 325	1 884 325
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 884 325	1 884 325
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-742 999	-680 815
Årets avskrivning	-62 184	-62 184
Utgående ackumulerad avskrivning	-805 183	-742 999
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	1 079 142	1 141 326

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	334 345	170 441
Inköp	0	163 904
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>334 345</b>	<b>334 345</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-175 600	-170 441
Avskrivningar	-13 020	-5 159
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-188 620</b>	<b>-175 600</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>145 725</b>	<b>158 745</b>

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	506	97
<b>Summa</b>	<b>506</b>	<b>97</b>

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 556	79 896
Uppvärmning	47 817	0
Försäkringspremier	32 366	29 609
Kabel-TV	4 211	3 942
Bredband	28 639	26 888
Förvaltning	19 418	14 645
<b>Summa</b>	<b>143 007</b>	<b>154 980</b>

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 094	10 394
Fastighetsskötsel	2 968	2 844
El	14 053	14 968
Uppvärmning	0	62 768
Vatten	15 865	14 287
Löner	150 000	150 000
Förutbetalda avgifter/hyror	201 936	190 024
Beräknat revisionsarvode	24 000	24 000
<b>Summa</b>	<b>420 916</b>	<b>469 285</b>

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	16 600 000	16 600 000

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Alexander Zejlön  
Styrelseledamot

Anette Brink  
Ordförande

Johan Ericson Thordenberg  
Styrelseledamot

Marianne Ek  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Björn Anders Bragée  
Internrevisor

Börje Krafft  
Auktoriserad revisor



### Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANETTE BRINK anettebrink@humanpower.se	Signed	26.04.2024 10:29	eID	Swedish BankID (DOB: 1956/03/04)
	Authenticated	26.04.2024 10:28	Low	IP: 85.229.69.64
2. ALEXANDER ZEJLON alexander@zejlon.com	Signed	26.04.2024 11:35	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/11/24)
	Authenticated	26.04.2024 11:32	Low	IP: 217.213.149.25
3. JOHAN ERICSON THORDENBERG johan.thordenberg@gmail.com	Signed	26.04.2024 13:21	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/03/13)
	Authenticated	26.04.2024 10:25	Low	IP: 164.10.46.63
4. Marianne Ek marianne.ek@outlook.com	Signed	27.04.2024 15:27	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/11/12)
	Authenticated	27.04.2024 13:38	Low	IP: 85.229.67.209
5. Björn Anders Bragée bjorn@bragee.se	Signed	27.04.2024 15:33	eID	Swedish BankID (DOB: 1947/08/02)
	Authenticated	27.04.2024 15:33	Low	IP: 85.229.16.207
6. BÖRJE KRAFFT nicklas@addsubtract.se	Signed	29.04.2024 10:50	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/06/09)
	Authenticated	29.04.2024 10:50	Low	IP: 79.102.152.55



# ADD ± SUBTRACT

...allt är möjligt!

## 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 2023.

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 2023-12-31 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. Risker 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 2023 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 räkenskaperna. 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 samma datum som min elektroniska signatur

---

Börje Krafft  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
29.04.2024 10:51

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius - 26.04.2024 10:24

DOCUMENT ID:  
SyLU2EJFZA

ENVELOPE ID:  
r1x13N1TZR-SyLU2EJFZA

DOCUMENT NAME:  
Brf Fanan 12 2023.pdf  
3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BÖRJE KRAFFT nicklas@eddsabstract.se	Signed	29.04.2024 10:51	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/06/09)
	Authenticated	29.04.2024 07:49	Low	IP: 90.129.214.134

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Fananbladet

Nr 1 januari 2023. Fanan 12, Banérgatan 25/25A



## Resultat från staminspektionen: Husets stammar är i gott skick

Vi har ett glädjande resultat från staminspektionen. Fastighetens stammar är i gott skick och kommer att hålla i många år till innan det är dags för ett stambyte. Det menar företaget Swoosh som var här och spolade och filmade stammarna två dagar i början på vecka 50. Vi har fått allt dokumenterat, och Swoosh har förklarat bilderna och filmerna för oss. Trots att allt ser bra ut totalt sett fick vi några anmärkningar, men inga som kräver någon åtgärd nu. På rekommendation från Swoosh kommer vi att göra en ny inspektion om fem år och se om det kan vara dags för en så kallad relining (där man renoverar befintliga rör utan att byta ut dem). Förr eller senare kommer vi att behöva göra ett stambyte, men som det ser ut nu ligger ett stambyte många år fram i tiden. Det är vi glada för eftersom vi har haft flera stora utgifter de senaste åren.

Detta gäller om du vill renovera

Alla som vill renovera sin lägenhet ska kontakta styrelsen (gäller inte målning och tapetsering). För att allt ska bli tydligt kommer styrelsen att ta fram detaljerade instruktioner för vad som gäller vid renoveringar. Just nu pågår flera renoveringar i våra hus, och det är viktigt att känna till vad som gäller för såväl bärande väggar som den farliga asbesten som döljer sig under plasträtter och bakom kakel.

Nya medlemmar

Fredrik Wallenberg och hans dotter Clara Wallenberg har köpt Anna Nordlövs etta på plan 1. De får tillträde till lägenheten i april.

## Bilder från året som gått



Under 2022 har vi haft många fina medlemsträffar: årsmötet i maj, magnoliafesten i juni, gårdsdagen i oktober och glöggminglet i december. Vi hoppas på flera nya tillfällen att ses under 2023. Bilden i mitten längst ner får bli ett minne av Olle Nilsson, som tyvärr gick bort i slutet av året. På bilden ser vi honom på middagen efter det trevliga årsmötet i maj på Historiska museet.

Erik Norling och Allison May Norling har köpt Lindéns etta på plan 1. Familjen Norling bor som bekant redan i en trea på samma plan och får tillträde till nya lägenheten i slutet av februari.

Senaste nytt om muren

Franska residenset har återkommit till oss efter sina två inspektioner av muren. Det pågår diskussioner mellan deras och våra jurister. Än vet vi inte vem som ska stå för kostnaden, men vi är tydliga med att det inte är vi. Med risk för att låta tjugitig: fortsättning följer.

Glömde du julgranen på gården?

Till nästa år: Släng granen vid Karlaplan så slipper styrelsen göra det.

Viktiga datum!

Gårdsdag med korvgrillning  
söndagen den 16/4 kl 10-12.

Årsmöte: onsdagen 10/5 kl 18  
på Historiska museet.

### Hungriga småfåglar flockas runt fågelhuset

Någon har hängt upp ett populärt fågelhus i en buske. Fåglarna flockas runt huset när maten fylls på och det är strykande åtgång. Vi verkar vara flera som fyller på fågelhuset i kylan med både vildfågelfrön och fröbollar.



Ser du blåmesen på kvisten i busken? Fågelhuset har varit mycket omtyckt under de kalla och snörika vinterdagarna. Vissa dagar har fröna tagit slut på några minuter.

### I år skottar vi snö själva

I år har vi valt att skotta själva och inte lägga ut snöskottningen på vare sig FT Drift eller trädgårdsföretaget Stadsträdgården. Det är dyrt att få skottat, och så länge det inte snöar mer än det har gjort nu klarar vi det själva. Vi har försökt hålla gångarna mellan husen så fina vi kan även om vi inte alltid har kunnat skotta direkt; vi jobbar ju alla heltid. Om fler medlemmar vill rycka in med spaden och sopborsten vid nästa snöfall blir vi glada. Vi har också en snöslunga att ta till.

### Mer matavfall kräver mer plats

Vi har beställt en till behållare för matavfall eftersom den vi har snabbt blir full. Vi trodde det skulle finnas större behållare, men det gör det inte. För att alla behållare ska få plats i soprummet har vi passat på att byta ut den stora behållaren för metall mot en mindre.

### Trasiga lysrör i garaget

Vår fastighetsskötare FT Drift ansvarar för att byta lysrören i garaget. De har dock svårt att komma åt vissa lysrör när bilarna är på plats. Vi i styrelsen försöker därför hålla koll och byta så snart vi kan. FT Drift har rekommenderat oss att ha endast ett lysrör tänd i varje lampa på grund av de höga elpriserna. Det blir lite mörkare, men tills vi har lysrör av LED-modell är det säkert ett klokt val. Just nu har vi ett stort lager vanliga lysrör som vi använder tills de tar slut.

### Nya entrédörrarna kommer i slutet på mars

Våra nya entrédörrar kommer i slutet av första kvartalet. Då kommer även den lilla vänstra dörren i gårdshuset att bytas ut. Dessutom kommer gårdshusets entrédörr att gå inåt så att det inte blir så trångt när man går ut och vill gå direkt till cykelrummet. I år har gathusets dörr ut mot gården krånglat och stått på glänt hela vintern, vilket förstås gör att det blir både kallt och dyrt. Vi hoppas att de nya dörrarna ska bli ett lyft för hela fastigheten.

### Lägre elförbrukning i tvättstugan från 26 januari

Torsdagen den 26 januari kopplar vi in varmvatten till gathusets tvättmaskiner. Då kommer maskinerna att dra mindre el och tvätta snabbare. Självklart kommer vi att koppla in varmvatten även till gårdshusets tvättmaskiner när det är dags att byta ut dem.

### Håll ordning i tvättstugan!

Det är lite si och så med ordningen i våra tvättstugor. Styrelsen uppskattar om alla torkar rent efter sig och inte lämnar några tvättmedelsrester kvar. Det är också viktigt att stänga gårdshus tvättstugans dörr ut mot gården ordentligt om man tar den vägen ut. Härmed stod den öppen, och det är förstås inte bra för värmekostnaden eller risken för oinbjudna gäster.

### Garagestädning i maj

Vi kommer att ordna en garagestädning under våren, för nu börjar det bli rejält smutsigt runt våra 25 parkeringsplatser. Vårt städföretag återkommer med datum i god tid så att alla som har bil i garaget hinner parkera på gatan under den aktuella dagen.

### Uppdaterade namnskyltar i entréerna

Du har kanske sett att vi har uppdaterat namntavlorna i båda entréerna för att få mer enhetliga tavlor. Styrelsen har också tittat på namnen på alla dörrar och konstaterat att det är svårare att få dessa enhetliga. Vissa har egna skyltar, vissa har kvar de gamla vita bokstäverna mot blå platta medan andra har de vita remsorna som vi i styrelsen skriver ut. Vi nöjer oss med tavlor i entrén just nu.

*Styrelsen önskar alla en god fortsättning på det nya året!  
Marianne Ek, sekreterare*



Nu har vi uppdaterat namntavlorna i båda husen. På bilden speglar sig julbelysningen i tavlan, men bortsett från det så blev det enhetligt och snyggt. Ny korkplatta köpte vi också.

# Fananbladet

Nr 2 mars 2023. Fanan 12, Banérgatan 25/25A



## Nya entrédörrar på plats

Nu är våra nya trädörrar äntligen här. De gedigna ekdörrarna kommer från Dörr- och portbolaget i småländska Vittaryd. Vi har även bytt ut dörrstängarna som var slitna. Dessutom har vi ersatt den vita dosan man kunde ställa upp dörren med mot en timer på väggen. Med den kan du ställa upp dörren i upp till 15 minuter. Självklart har dörrarna sensorer så att de inte stängs om någon står i dörröppningen. Observera att dörren i gårdshuset går inåt så att det blir lättare att komma in i cykelrummet.

Vi har medvetet valt samma typ av dörrar som grannföreningen för att skapa enhetlighet och harmoni. Många tycker att de nya dörrarna är fina och funktionella, men några medlemmar har framfört kritik mot att de stora fönsterpartierna inte går att öppna. Måtten följer dock kraven för tillgänglighet och även våra sopåkare är nöjda (vi har pratat med dem). Vi har också haft kontakt med brandmyndigheten. Om det skulle uppstå en brand i gårdshuset så använder brandkåren slangar - de kör inte in med brandfordon. Dessutom har vi ett brandskyddat trapphus i gårdshuset som används i stället för räddningstjänstens stegar. Däremot går det inte att köra in grävskopor eller andra större fordon på gården. Att det eventuellt skulle finnas ett behov av det visste vi inte.



Äntligen! Nya dörrar i samma stil som grannföreningens. Marianne Ek och Anette Brink från styrelsen är nöjda med ekdörrarna och den glänsande kopparplåten.

## Ventilationskontroll i april

Den 18-19 april är det dags för OVK, det vill säga obligatorisk ventilationskontroll. Det var drygt sex år sedan sist, och det är därmed hög tid för en ny kontroll. Företaget Akono hjälper oss med detta och kommer att behöva tillträde till alla lägenheter. Om du inte kan vara hemma går det att lämna lägenhetsnyckeln till styrelsen på morgonen den 18 april. Kan du inte de här datumerna får du en ny chans vid ett senare tillfälle. OVK innebär tyvärr en del besvär för oss medlemmar, men kontrollen är obligatorisk så vi har inget val. Vi återkommer med mer information om exakta tider.

## Nya medlemmar

Josef Åström är ny medlem i vår förening. Han äger nu lägenhet 1601 i gårdshuset tillsammans med sin mamma Nenna Åström. Nenna bor i Örnsköldsvik men är här och hälsar på sin son lite då och då. Välkommen Josef!

## Suppleant tackar för sig

Anna Nordlöv lämnar sin etta i gårdshuset efter tio år i föreningen. Hon flyttar nu till Södermalm. Vi är glada för den tid Anna varit med i styrelsen och tackar för de här åren.

## Viktiga datum!

Gårdsdag med korvgrillning  
söndagen den 16 april kl 10-12.  
OVK=obligatorisk ventilationskontroll 18-19 april.  
Årsmöte: onsdagen 10 maj kl 18  
på Historiska museet.  
Garagestädning i maj.



### Se upp för objudna gäster!

Vi har haft problem med personer som ringer på porttelefonen och vill in i våra hus. Ibland är det stökiga tonåringar som vill "hälsa på" en klasskamrat som har tjejmiddag hemma. Men vi vet också att det finns bedragare som vill in genom vår port och lura av oss våra ägodelar. Styrelsen vill därför uppmana alla att inte släppa in någon om man inte väntar besök. Det är lätt hänt att man vill vara snäll, men det kan vara fel personer som plötsligt står i våra trapphus. Vi hade en incident när ett gäng 15-åringa killar nyligen kom in och ringde på ett flertal portar runt klockan 22 en fredagskväll. Det var visserligen snälla killar, men de var dessvärre inte bjudna på tjejmiddagen de ville till. Som du säkert vet har vi nu övervakningskameror installerade i båda husen så att vi kan se vilka som rör sig på entréplanen.

### Vilket snöoväder vi haft i mars!

När snöovädet blev intensivt tidigare i mars tog Andrew Carlson på sig vinterkläderna och startade snöslungan. Vips var den tunga snön borta, och gångarna mellan husen och soprummet blev snabbt framkomliga. Snöskuffeln och sopborsten har dock fått stå framme för att hålla efter de ettriga snöflingorna. Just nu (27/3) snöar det för fullt igen.



Andrew Carlson på plan 4 i gårdshuset tog på sig vinterkläderna och körde igång den stora snöslungan. Vi i styrelsen är väldigt tacksamma för den hjälp vi har fått i år när snön kommit plötsligt och snabbt täckt stenplattorna mellan husen.

### Många renoveringar i 25 A

De senaste tiden har det varit flera renoveringar i gårdshuset. Tyvärr låter det ju en del när man bilar bort golv och tar ner kakel, men det är inte så mycket vi kan göra åt det. Som vi nämnt tidigare är det viktigt att allt går rätt till och att det är professionella företag som renoverar våra hus. Vi har haft en del problem under åren, men styrelsen kommer inom kort med nya tydliga riktlinjer för renoveringar.

### Muren och blomsterkullen

Eftersom vi väntar på besked om muren kommer vi inte att satsa lika mycket på blomsterkullen i år. Men självklart ska vi snygga till den nu när vi har både Stadsträdgården och vår egen trädgårdsmästare Daniel Larsen. Vi kommer också att ställa fram stora blomkrukor utanför gathusets dörr mot innergården. Men vad händer med muren undrar du kanske? Vi är i tvist med franska ambassaden och våra jurister diskuterar med deras jurister. Det kostar oss inget eftersom det ingår rättsskydd i vår försäkring, men vi hoppas på en snabb lösning som gör att alla blir nöjda och glada. Just nu är muren väldigt ful och inte heller helt säker.



### Intresserad av IMD?

Några medlemmar har bitt styrelsen undersöka intresset och kostnaden för IMD, det vill säga individuell mätning och debitering av elen. Med IMD ersätts alla privata abonnemang med ett fastighetsabonnemang och man betalar bara för sin egen förbrukning. Intressant eller inte - styrelsen återkommer om detta och om det kan vara en bra investering för oss.

### Mycket att göra på gårdsdagen i april

Vi har ett späckat schema på gårdsdagen söndagen den 16 april. Förutom att vi ska grillas korv, dricka kaffe och umgås, har vi tänkt olja våra utemöbler, städa i förråden och snygga till gården. Vi hoppas att så många som möjligt vill vara med.

### Kallelse till årsmötet inom kort

Snart kommer kallelsen till årsmötet tillsammans med den nya årsredovisningen. Där kan du läsa om året som gått och de investeringar styrelsen har gjort. På årsmötet kommer vi förstås att presentera årets resultat och balansräkning, svara på frågor, diskutera eventuella motioner och sist men inte minst äta middag och dricka något gott tillsammans. Vi hoppas på lika stor uppslutning som förra året nu när vi ses i historiska museets lokaler den 10 maj klockan 18.00.

Nu längtar vi efter våren!  
Marianne Ek, sekreterare





# Fananbladet

Nr 3 april 2023. Fanan 12, Banérgatan 25/25A



## Vårstädning i strålände solsken

En tapper skara medlemmar hjälptes åt att göra fint på gården söndagen den 16 april. I strålände vårsol ställde vi ut trämöbler och parasoll, oljade bord och stolar, sopade stenplattor, städade soprum samt grillade korv. Vi hann också med att prata, skratta och vila i solskenet. Vårt trädgårdsföretag Stadsträdgården hade planterat nya gula påskliljor i blomlådorna och de lyste härligt i solen. Kanske våren äntligen är här nu?



Kaffe i solen med Ann Wachtmeister, Lilian Jonsson samt Marianne och Bo Fredriks-son. Nu fattas bara att muren i bakgrunden blir lagad och att alla blommor slår ut.



Daniel Larsen och Anette Brink bär fram bord som ska oljas. Emilia Melgar Arnheim inspekterar att allt går rätt till medan Lilian Jonsson penslar stolar för fulla muggar.



Berit Strandberg och Anette Brink oljar ett av de stora borden. Daniel har förberett med material och Anette arbetsleder oss alla.

## OVK visar dåliga värden

Nu är ventilationskontrollen klar och vi väntar på rapporten från företaget Akono. Vi fick tillträde till alla lägenheter utom tre, vilket räckte för att få fram tillförlitliga värden. Tack alla som släppte in oss eller lämnade sina nycklar. Tyvärr kunde Akono konstatera att vi har alldeles för dåliga ventilationsvärden i de flesta lägenheter. I några badrum står luften nästan helt stilla. Vi har visserligen bra fläktar, men systemet behöver rengöras om luften inne i våra lägenheter ska cirkulera. Vi kommer att behöva ta tag i detta efter sommaren och återkommer med mer information när vi fått resultatet.

## Boka gården i vår och sommar

Nu kan du boka stora och lilla gården (Triangeln) för vårens och sommarens grillfester eller barnkallas. Boka på bokningslistorna som sitter på anslagstavlan i gathusets entré. Tänk på att inte spela musik eller prata för högt efter klockan 22. Kom också ihåg att fälla ner parasollen när du lämnar gården.

## Kortläsare som krånglar

Vår kortläsare mot gatan krånglar och visar röda meddelanden med texten "Väntar på uppstart". Även kortläsaren på gathusets gårdssida blinkar rött. Säkra fastigheter är på väg och har lovat att åtgärda felet den 2 maj. Den lilla entrédörren till gårdshusets trapphus ska dock äntligen stängas ordentligt nu. Den hade fel tidsinställning.

## Viktiga datum!

Årsmöte: onsdagen den 10 maj kl 18 på Historiska museet.

Garagestädning i maj.

### Årsredovisningen 2022 är här

Årsredovisningen är klar och har delats ut i allas brevlådor. Den finns också på vår hemsida. På årsmötet den 10 maj kommer vi att diskutera årsredovisningen och gå igenom den i detalj. Representanter från vår fastighetsförvaltning Nabo kommer också att finnas med på mötet och svara på frågor. Läs gärna igenom och förbered dig med frågor om ekonomin.



### Hemsidan uppdateras

Vi håller på att se över föreningens hemsida så smått, eftersom layouten har en del övrigt att önska. Hittills har vi dock bara uppdaterat bildarkivet, som vi vet är uppskattat vid försäljningar. Vår gård är unik och bilderna kan locka många köpare till vår förening. Vi har försökt lägga upp bilder som visar vår natursköna innergård, både under våren och sommaren samt under vinterhalvåret. Kalendern till höger på hemsidan är uppdaterad, så håll utkik där om du behöver påminnas om viktiga datum och tider.

### Digitalisera Fananbladet och årsredovisningen?

Kanske borde vi digitalisera Fananbladet och årsredovisningen? Tycker du all information borde ligga på hemsidan i stället eller ser du fortfarande att det finns ett behov av fysiska dokument? Meddela oss gärna. Vi vet självklart att alla inte läser nyhetsbrev på papper - att det känns lite gammaldags - men vi vet också att vissa tycker att det är trevligt med ett fysiskt nyhetsbrev och en årsredovisning att bläddra i. Mejla till [info@fanan12.se](mailto:info@fanan12.se) och berätta vad du tycker.

### Hur går det med muren?

Erik Norling kommer att vara föreningens kontaktperson när det gäller muren framöver. Som vi skrivit många gånger så är vi i en tvist med franska ambassaden, vilket känns tråkigt. Men vi hoppas att juristerna jobbar konstruktivt och snabbt så att vi snart kan få en vacker och hel mur igen. Just nu är muren både trasig och tråkig, och blomsterkullen förlorar en stor del av sin charm på grund av murens utseende.

### Spännande planteringar

Vår egen trädgårdsmästare Daniel Larsen jobbar kontinuerligt med att hålla gården i bra skick tillsammans med Stadsträdgården. Just nu har Daniel spännande planteringar på gång på lilla gården, den som också kallas för Triangeln. Den delen är lite bortglömd, men den är en tyst oas där man kan ta sitt morgonkaffe eller grilla lite mer avsidat. Triangeln har dessutom blivit ljusare sedan grannföreningen tog ner träd.

### Håll ordning på byggjobbarna!

Som bekant har vi haft flera renoveringar på gång under våren. Byggjobbarna har ofta mycket otympligt material de ska bära in och ut, och vi förstår att det inte är så lätt. Men det är redan en del stora märken på våra nya dörrar som beror på oaktsamhet (inte då grund av för smala dörrar!). Vi har också sett att dörrarna ställs upp med kvastar och hinkar. Påminn gärna byggjobbarna om att det finns en timer för att ställa upp dörrarna och att de gärna får vara lite försiktiga med våra nya trädörrar. Självklart kommer det att bli märken och flammig kopparplåt, men att vara försiktig skadar inte. Vi hade också en "incident" där byggjobbare i vårt hus satte fast ett stort hänglås på räcket utanför Banérgatan 23. Detta upprörde grannföreningen, som skrev och "skällde". Vi fick bort låset till slut. Nu verkar det dock ha flyttat åt andra hållet och sitter fast i ett galler utanför Banérgatan 27.

Ingen förstår varför och vad det används till.



*Trevlig valborg och första maj!  
Marianne Ek, sekreterare*



Påskliljor och andra vårblommor blommar för fullt på gården. Snart kommer också två stora krukor med blommor att ställas utanför entrédörrarna mot gården.

# Fananbladet

Nr 4 maj 2023. Fanan 12, Banérgatan 25/25A



## Välbesökt och livligt årsmöte

Årets årsmöte hölls den 10 maj på Historiska museet. Vi var drygt 25 medlemmar som hade samlats för att gå igenom årsredovisningen, välja ny styrelse och titta på de motioner som hade kommit in. I år var det representanter för vår ekonomiska förvaltare Nabo som presenterade årsredovisningen i detalj, sida för sida. Ordförande Erik Norling och kassör Johan Thordenberg svarade på frågor om hyreshöjningar, garageavgifter och elförbrukning. Årsmötesprotokollet har nu delats ut i allas brevlådor och finns också på Nabos hemsida. Erik Norling och Sven Nyström avgick från styrelsen och vi tackar dem för deras insatser under året.

### Ny styrelse, nya tag!

Efter årsmötet består styrelsen nu av följande personer:

Anette Brink, ordförande  
Alexander Zejlou, vice ordförande  
Johan Thordenberg, kassör  
Marianne Ek, sekreterare  
Kristina Ebenius, suppleant  
Peter Schneider, suppleant



Vegetariskt och kyckling stod på årsmötensmenyn. Öl, vin, kaffe och kaka serverades också, vilket inte var så dumt efter genomgången av föreningens ekonomi.



Britt och Björn Bragée är alltid glada!



Diskuterar de styrelsens resultat, nya dörrarna eller maten måntro?

### Magnoliafest bland knoppiga buskar

Knappt två veckor efter årsmötet var det dags för vårens magnoliafest. "Magnolian blommor" stod det på inbjudan. Det var tyvärr inte sant; vi hade fotograferat förra årets magnoliablommor eftersom vi trodde de skulle slå ut till träffen. Ett 20-tal medlemmar kom förbi och vi hade trevligt som vanligt. När festen var slut och "baren" hade stängt droppade det in några till som var på väg hem. Inte förrän klockan halv nio var allt undanplockat. Då var drycken slut, så när som på en halv flaska alkoholfritt som blev över.



Bordet var dukat med bubbel, chips och frukt. Till barnen fanns det festis och vatten. Klockan 18 var oroväckande få på plats, men efter en stund hade cirka 20 personer samlats.

### Klotter på entrédörrens glasfönster

Vi upptäckte att någon hade klottrat något klabbigt vitt på stora fönstret vid entrédörren mot gatan, mest på utsidan men även på insidan. Det skedde någon gång mellan klockan 14 och 15 den 23 maj. Som tur var lyckades vi tvätta bort allt med fönsterputs och skrubbsvamp, men klabbet satt ganska hårt. Kanske var det någon som ville "skoja till det" eller visa sitt missnöje; vi har ju alla olika sätt att uttrycka våra känslor. Vi kommer att gå igenom övervakningskamerans filmer för att se vem det var. Självklart är inte syftet att hänga ut något barn ifall det skulle visa sig att några ungdomar i området velat busa, men det är alltid skönt att veta vem det var som tyckte vår entrédörr behövde piffas till redan nu.

### Åverkan på våra dörrar

Någon har försökt bryta sig in genom entrédörren mot gatan. Det blev dock bara brytmärken på metallskenan. Även gårdshuset dörr till städförrådet har fått skador. Varken vi eller städarna kommer in, så vi har bett Karla lås komma hit och titta på låset. Våra nya dörrar är utsatta just nu. Tur att vi har kameror.

### Dekaler om blåljuskod på entrédörrarna

Vi har satt upp klistermärken om blåljuskod på våra entrédörrar. Blåljuskoden innebär att polisens ledningscentral har en kod till våra dörrar så att ambulansförare, poliser och brandmän kan komma in utan att vi själva måste komma ner och öppna.

### Lyckad garagestädning - men tre bilar stod kvar

Måndagen den 22 maj var det äntligen dags för vårt städbolag att städa garaget. I år var de sent ute med sin information, vilket vi också har påpekat, så vi i styrelsen hade svårt att nå alla garagehyresgäster i tid. Trots att vi lyckades kontakta flera externa garagehyresgäster som inte hade sett lapparna på bilarna, stod det tyvärr tre bilar i garaget under hela städdagen.

### Oväntat besök på gården

På magnoliafesten dök två nya vänner oväntat upp. Björn och Britt Bragée på plan 5 i gathuset hade tagit med sig sina två hundar som gärna lät sig klappas i kvällssolen. Björn skickar med den här limericken:

*Det var två snälla jockeyer ifrån Irland  
Som går på gårdfest i sitt nya land  
Rocco tigger alltid mat  
Rocco - social och lat  
På fanan12 de kunde knyta såna band*



Björn Bragée tog med sig sina irländska vänner Rocco och Ricco, som tyvärr inte fick smaka på godsakerna på bordet.

# Fananbladet

Nr 5 juli 2023. Fanan 12, Banérgatan 25/25A



## Här är nya styrelsen 2023–2024

Nu har vi i styrelsen haft vårt andra styrelsemöte och fördelat alla arbetsuppgifter. På hemsidan kan du läsa vilka uppgifter var och en ansvarar för. Vi är minst två på de flesta uppgifterna så att det alltid ska finnas någon som snabbt kan hjälpa till. Har du frågor får du gärna kontakta oss direkt eller mejla till [info@fanan12.se](mailto:info@fanan12.se).



Så här ser vi ut och här kan du läsa vad vi har för roller i styrelsen:

Alexander Zejlou, vice ordförande, plan 2 i gathuset, medlem sedan 2021

Johan Thordenberg, kassör, plan 1 i gathuset, medlem sedan 2017

Anette Brink (överst i mitten), ordförande, plan 6 i gårdshuset, medlem sedan 2004

Kristina Ebenius (överst t h), suppleant, plan 3 i gårdshuset, medlem sedan 2023

Marianne Ek (nederst i mitten), sekreterare, plan 6 i gathuset, medlem sedan 2007

Peter Schneider, suppleant, plan 1 i gårdshuset, medlem sedan 2022

## IMD – kanske redan före jul?

Tillsammans med grannföreningen Fanan 30 och 31 tar vi nu in offerter för det som kallas IMD, individuell mätning och debitering av el. Det kommer att minska den totala elkostnaden i och med att föreningen tar över abonnemanget. Vi medlemmar köper sedan el av föreningen och betalar endast för förbrukad el. Vi återkommer med mer information när alla offerter har kommit in och vi har fattat beslut om detta är något för oss – det vi fick i uppdrag att göra på årsmötet. IMD kostar cirka 200 000 kronor att installera, men det sägs samtidigt vara en investering som snabbt återbetalar sig. Trots att det är en stor kostnad är det kanske ändå rätt med IMD för de flesta bostadsrättsföreningar idag.

Ventilationssystemet ska rengöras efter sommaren

Eftersom vårt ventilationssystem fick underkänt på senaste OVK:n (obligatorisk ventilationskontroll) kommer vi att boka in rengöring av systemet efter sommaren. Just nu tar vi in offerter från olika företag. Vi fick också bakläxa på ett antal köksfläktar och ventiler. Vi behöver dock titta mer på detta. Företaget som rengör systemet behöver komma in i alla lägenheter, och vi hoppas du hjälper oss med detta. Det är viktigt att vi får bra ventilation i våra hus och att protokollet blir godkänt. Vi återkommer med mer information.

Nu ser vi över våra avtal

Den nya styrelsens första uppgift blev en genomgång av föreningens befintliga avtal. Vi upptäckte möjligheter till besparingar. Det gäller bland annat avtalet med Brandsäkra och avtalet med FT Drift. Vi har ett mycket bra brandskydd, men behöver inte det största paketet med fyra kontroller per år. Vi har träffat en representant för Brandsäkra som tycker att grundpaketet kan räcka. Det bygger förstås på att vi själva kontrollerar brandsläckarna mellan Brandsäkras större, årliga kontroll. När det gäller FT Drift kan vi i styrelsen göra en hel del själva som vi idag betalar för, till exempel byta glödlampor och lysrör, hålla rent i soprum och byta namnskyltar. Det gör vi redan eftersom vi sällan kan vänta på FT Drifts ronder som är var 14:e dag.

Elstöd på väg

Vi har ansökt om elstöd och kommer att få drygt 20 000 kr. Ett välkommet bidrag till Fanan 12.

### Tydligare regler för barn på gården

Grannföreningen har tagit fram ett informationsblad för lek på gården. Vi i styrelsen har sett informationen, men valt att informera här i stället för att sätta upp en A4 på anslagstavlan. Det står dock mycket bra i bladet. Kort och gott handlar det om att alla barn på Banérgatan 21, 23 och 25 får leka på båda gårdarna under föräldrars uppsikt. Vår gräsmatta klarar fotbollar medan grannföreningens konstgräs är mer lämpat för lättare bollar som vid bandy och pingis. Alla vuxna får också använda boulebanan. Det är dock viktigt att vi är rädda om gårdarna, blommorna, murarna och belysningen. Det är också bra om alla tänker på att ljudet förstärks rejält ute på gården.



### Garaget och nya avgifter: vi gör om och gör rätt!

Du som har garageplats i vårt garage kanske märkte att det blev en högre avgift på julfakturan. Det var fel och vi ber om ursäkt för detta. Vi har nu korrigerat avgiften på julfakturan. Garageavgiften kommer visserligen att höjas, men självklart ska det gå rätt till. Rätt innebär att det ska komma nya villkor minst tre månader innan de gamla går ut. Vill man inte ha kvar sin plats när avgiften höjs ska man naturligtvis kunna säga upp platsen. Nu gör vi om och gör rätt, både när det gäller vanliga garageplatser och platser med laddbox. Hur stor den nya avgiften blir återkommer vi till. Vårt att nämna är att vi i styrelsen kommer att hantera avtalen och villkorsändringar och alltså inte lägga ut detta uppdrag på vare sig Nabo eller någon medlem utanför styrelsen. Nabos jurister tar minst 15 000 för att skriva om alla avtal; nu gör vi det själva.

### Problem med blåljuskod för ambulanser

Den senaste tiden har ambulansen haft problem med att komma in i vår fastighet – trots att vi använder det som kallas för blåljuskod. Det sitter en liten blå lapp på entrédörren om detta. Vi har haft kontakt med såväl SOS Alarm och ambulanssjukvården. De ger olika svar, men det senaste vi fick veta är att blåljuskoden finns hos polisen och att det ofta är kö dit. Då väljer ambulanspersonalen att ringa upp medlemmar i huset för att se om någon kan öppna. Flera medlemmar har fått samtal mitt i natten, och även vi i styrelsen har fått springa ner och öppna. Ambulanssjukvården säger dock att de alltid kommer in om liget är akut – de slår helt enkelt sönder dörren. Men det känns ju onödigt när de skulle kunna ha tillgång till en kod. Vi fortsätter att föra en dialog med dem.



### Övervakningskameror hjälper oss att ha koll

Den 23 maj kl 14.03 slet en person hastigt och lustigt upp en sprayburk ur en plastpåse och sprayade glasrutan till entrédörren med vit färg. Det skrev vi om i förra Fananbladet. Tack vare våra övervakningskameror lyckades vi se hur allt gick till. Eftersom detta var mitt på dagen var det tyvärr för ljusst för att tydligt se personens ansikte. Det är förvånande att man sprayar helt obekymrat när många människor rör sig på gatan. Viktigt att nämna är att vi endast tittar på filmerna om det har varit ett inbrott, en stöld eller något sabotage. Filmerna sparas i 30 dagar. Därefter raderas de.

### Inbrott i grannens garage

Den senaste tiden har föreningen Fanan 30 och 31 (Banérgatan 21 och 23) haft två inbrott i garaget mitt i natten. Det är samma bil som har blivit utsatt: en bil av den lite lyxigare sorten har fått sina däck bortplockade. Inbrotten har antagligen gjorts av professionella tjuvar som riktar in sig på lyxbilar. De har dessvärre lyckats koppla ur grannens kameror. Fanan 30 och 31 har ju som bekant kameraövervakning i sitt garage, vilket vi inte har. Håll ögonen öppna om du ser något skumt, speciellt om du rör dig ute sent på natten i eller utanför garaget.

*Trevlig sommar önskar Marianne och övriga styrelsen!*



Vad tycker du om våra nya blommor? Vi är nöjda, men vi kommer att utvärdera Stadsträdgården till hösten. Även om gården är viktig måste vi se över denna kostnad.

# Fananbladet



Nr 6 september 2023. Fanan 12, Banérgatan 25/25 A

## Ventilationsrengöring i oktober

Den 2 oktober är det dags att påbörja rengöringen av ventilationssystemen i våra hus. Ventilationen fick, som vi tidigare rapporterat, underkänt i våras, och föreningen är skyldig att åtgärda detta och skicka in ett nytt protokoll till kommunen. Vi har begärt in offerter från fem olika företag och fått svar från fyra. Vi valde företaget Ventkraft, samma företag som gjorde OVK:n (obligatorisk ventilationskontroll) hos grannföreningen Fanan 30-31. Våra grannar var nöjda med dem och vi har fått ett bra bemötande och en prisvärd offert. Rengöringen kommer att ta sammanlagt tre-fyra dagar. Vi återkommer med exakta tider för din lägenhet och hur vi gör med nycklar om du inte kan vara hemma. Det är mycket viktigt att vi får tillträde till alla lägenheter i samband med rengöringen. Vi kommer att kontakta de medlemmar vars lägenheter fick bakläxa på ett antal fläktar och ventiler av Akono som gjorde vår OVK, men Ventkraft kommer att inspektera allt igen och komma med rekommendationer. Vi var ju inte helt nöjda med det något slarviga utlåtande vi fick av Akono i våras.



Sommarbilder från gården. Vi får ha dem i minnet nu när vi går mot mörkare tider.

### Stadsträdgården uppsagda

Vi har valt att säga upp trädgårdsavtalet med Stadsträdgården. Det löper fram till den sista december. Uppsägningen beror dels på att vi vill minska våra kostnader, dels på att flera medlemmar hört av sig om blommorna i blomlädoma. Många uppfattar växterna som alltför dramatiska och mörka. Styrelsen har nu beslutat att bilda en trädgårdsgrupp som får sköta gården på egen hand. Förhoppningsvis finns det flera medlemmar med gröna fingrar som vill vara med. Till vår hjälp har vi trädgårdsmästaren Daniel Larsen i gårdshuset.

### Muren – nu blir vi stämda!

Efter flera år av diskussioner har Franska ambassaden valt att lämna in en stämningsansökan mot oss eftersom de anser att vårt dagvattnet har orsakat skador på både deras och vår sida av muren. Nu återstår det för ambassaden att bevisa att de har rätt, vilket vår jurist tror blir svårt. Vårt rättsskydd täcker hittills alla juristkostnader vi haft, och vi hoppas nu att det här snart ska vara utrett en gång för alla. Ordförande Anette Brink och Johan Thordenberg (kassör) håller i arbetet tillsammans med vår tidigare ordförande Erik Norling.

### Nya avtal med Brandsäkra och FT Drift från maj 2024

Styrelsen har beslutat att ändra avtalen med Brandsäkra och FT Drift. Det kommer att ge oss välbehövliga besparingar. De nya avtalen gäller från och med 1 maj nästa år. Vi har kvar ett basavtal med Brandsäkra, som gör en årlig kontroll på plats. Övriga kontroller sköter vi själva. FT Drift kommer även i fortsättningen att vara vår fastighetsskötare men gå ronder hos oss en gång i månaden i stället för var 14:e dag. Vi har också plockat bort enklare uppgifter från dem som vi nu gör själva, till exempel att hålla soprummen rena, att kontrollera ordning i garage och cykelrum, att uppdatera namntavlor samt att byta glödlampor och lysrör. FT Drift sköter däremot bl a undercentralen, råttstopp, filterbyten, elfel och utebelysning samt håller allmän koll på huset under sina ronder.

### Felanmäla alltid till styrelsen!

Om det inträffar något fel i huset ska du alltid kontakta styrelsen, inte FT Drift. När det gäller fel i din egen lägenhet kan du givetvis kontakta FT Drift eftersom du då betalar själv. Den senaste tiden har vi fått fakturor från FT Drift på grund av att garagehyresgäster och medlemmar hört av sig direkt till dem. FT Drift är bra, men det blir dyrt när de åker hit och inspekterar något som vi sedan ändå måste åtgärda själva.

### Viktiga datum!

Gårdsdag: söndagen den 22/10

kl 10-12

Glöggmingel: sönd den 3/12 kl 16



### Höjda avgifter för garageplatser

Nu skriver vi äntligen nya avtal för våra 25 garageplatser. Vi har hämtat tillbaka avtalspärmen som Nabo skötte om en kort period. De nya avtalen innebär att en garageplats kostar 2 100 kr för medlemmar och 2 700 kr för externa hyresgäster som dessutom betalar moms. En garageplats med laddbox kostar 300 kronor extra plus att hyresgästen betalar för förbrukad el. Vi hoppas hinna skriva om alla avtal i början av hösten så att de kan skickas ut snarast möjligt. Alla avtal har tre månaders uppsägningstid, så de nya avgifterna kommer inte att bli aktuella förrän nästa år.

### Problem med garagefakturor och uthyrning

Vid en genomgång nu i sommar visade det sig att vi har en extern garagehyresgäst som Nabo inte har fakturerat under en längre tid. Vi har också haft plats 1 outhyrd i cirka ett år. Att något inte stod rätt till uppmärksammades också av några medlemmar på årsmötet. Nu har vi rätt ut alla problem, och vi i styrelsen kommer framöver att sköta garaget själva och på så sätt också hålla nere kostnaderna för administrationen av garaget. För några år sedan skötte en av våra medlemmar utanför styrelsen om avtalen och höll i visningar av vårt garage, något han också fick ersättning för. Nu gör vi det arbetet själva i styrelsen. Vi får ingen extra ersättning för detta utan det ingår i styrelsens ordinarie uppdrag.

### Ledig garageplats: plats 1

Vi har en ledig garageplats som kan hyras omgående. Behöver du eller någon du känner en garageplats i vårt garage? Det gäller plats 1, direkt till vänster när du kommer in i garaget från vårt trapphus. Platsen lämpar sig bäst för en mindre bil. Pris enligt våra nya avgifter: 2 100 kr för interna garagehyresgäster och 2 700 + moms för externa garagehyresgäster. Kontakta styrelsen om du vet någon som är intresserad.

### Oinbjuden gäst irrade runt i våra hus

Den 6 augusti uppmärksammade flera grannar en man som strök omkring på vår gård och i trapphusen runt klockan 16.30. Polisen kom hit men mannen hade lyckats ta sig ut innan de hann komma. På övervakningskameran ser vi hur mannen tog sig in via gården och in i gathusets entré i samband med att dörren öppnades när någon gick ut. Där sprang han ner till källarplanet men kom snabbt upp igen och kände på dörren till förrådet vid ytterdörren innan han försvann. Enligt de grannar som såg honom verkade han påverkad av alkohol eller narkotika. Vi misstänker att mannen kom in från Banérgatan 27, som hade sin entrédörr på vid gavel i samband med en flytt. Just nu är gathusets dörr mot gården olåst, men vi överväger att ändra inställningen för dörren så som den var innan vi bytte dörrar.

### Aktuella andrahandsuthyrningar

Just nu har vi två aktuella andrahandsuthyrningar på gång i gårdshuset.

- Gholami/Thulin på plan 4 hyr ut sin etta (1404) fram till november 2024.
- Phillip Gajland på plan 7 hyr ut sin etta (1703) fram till november i år.

Barbro Dunér på plan 7 (1701) kommer inte att fortsätta hyra ut sin lägenhet till sin bror Magnus Birke. Han har flyttat till ett annat boende. Familjen Hall hyr heller inte ut sin etta längre (1203).

### IMD – vad händer?

Vi är fortfarande på offertstadiet när det gäller IMD, individuell mätning och debitering av elen. Johan Thordenberg håller i arbetet tillsammans med supplementen Peter Schneider. Under september kommer styrelsen att utvärdera inkomna offerter och besluta om IMD lönar sig för oss och vår förening.

### Avgiftshöjning nästa år?

Styrelsen tittar noga över intäkter och utgifter för att se om vi kan undvika framtida avgiftshöjningar. Många bostadsrättsföreningar höjer dock sina avgifter just nu på grund av stigande kostnader. Vi ser bland annat att kostnaderna för el, värme, vatten och sophämtning har stigit rejält. Det var länge sedan vi höjde våra avgifter, eftersom vi vet att låga avgifter är attraktivt för alla. Vi har också fortfarande en stor kassa och är skuldfria. Ett alternativ till att höja medlemsavgiften skulle kunna vara att göra om mangelrummet och styrelserummet i gårdshuset till lokaler eller hyresrätter som genererar ytterligare inkomster till föreningen. Detta är inget vi kommer att besluta om i styrelsen utan sådana beslut fattas bäst på ett årsmöte eller en extrastämma så att alla får tycka till. Vi väcker dock frågan här eftersom vissa medlemmar kanske tycker att uthyrning av fler lokaler skulle kunna vara ett alternativ till en avgiftshöjning.

Vi ses på gårdsdagen

söndagen den

22 oktober kl 10–12. Då

ska utemöblerna bäras in,

trädgården snyggas till

och årets kanske sista

korv grillas.



Marianne Ek, sekreterare



# Fananbladet

Nr 7 oktober 2023. Fanan 12, Banérgatan 25/25 A



## Nu har vi ren luft inomhus!

Den 2 oktober började rengöringen av ventilationssystemen i våra hus. Företaget Ventkraft var inne i alla 49 lägenheterna plus förråd, tvättstugor, fläktrum och andra lokaler. Våra uthyrda lokaler till Din Tid och Bra-gée Medect behövde dock inte besökas eftersom de har ett separat ventilationssystem med godkända värden. Tack alla medlemmar och andra-handshyresgäster för att ni släppte in Ventkraft eller lämnade nycklar i god tid. Nu återstår byten av felaktiga ventiler och andra justeringar, och vi har informerat alla berörda om detta. Ventkraft åtgärdar allt vid ett och samma tillfälle senare i höst och föreningen tar kostnaden initialt. Därefter betalar varje medlem för sina åtgärder. På så sätt kan vi få fram ett godkänt OVK-protokoll före jul. Vi har tvingats be kommunen om uppskov i två månader, men sista januari 2024 måste kommunen ha protokollet. Annars riskerar föreningen att få böter.

## Gårdsdag söndagen den 22 oktober på vår fina innergård



Peter Schneider  
Erik Norling

Christina von Arbin  
Ann Wachtmeister

Alexander Zejlon



Vi var färre än vanligt, men efter flera regniga och blåsiga dagar hade vi inte ens vågat hoppas på så här många. Som vanligt var det trevligt att ses och grilla korv. Nu är möblerna inne, gräsmattan krattad och parasollerna nere i källarförrådet.

Ingen avgiftshöjning 1 jan 2024  
Styrelsen har beslutat att inte höja medlemsavgiften den 1 januari. Även om föreningens kostnader ökat är värdet av låga medlemsavgifter så viktigt att vi valt att behålla våra låga avgifter. Vi har som vi tidigare meddelat i stället försökt skära i kostnader och se över alla avtal. Bland annat har vi omförhandlat avtalen med Brandsäkra och FT Drift, samt sagt upp Stads-trädgården. Vi har också höjt garageavgifterna. Dessutom höjs hyrorna för våra lokaler varje år. Om det skulle visa sig att vi ändå behöver höja avgiften senare under 2024 återkommer vi om detta.

### Muren – förhandlingar pågår

Vi har avslutat samarbetet med advokatfirman Rosholmdell som hittills företrätt oss gentemot Franska ambassaden. Nu är det vårt försäkringsbolag Brandkontoret som företräder oss. Deras advokater ger en annan tyngd och trygghet. Vi har också noga kontrollerat såväl rättsskydd som ansvarsförsäkring så att vi inte ska förlora stora belopp om vi mot all förmodan skulle förlora rättegången mot Franska ambassaden.

### Trädgårdsgruppen behöver dig

Vi avslutar samarbetet med trädgårdsmästarna på Stadsträdgården till årsskiftet. I stället startar vi en trädgårdsgrupp för alla som är intresserade av att ta hand om vår gård samt välja blommor och andra växter. Mejla gärna till [info@fanan12.se](mailto:info@fanan12.se) om du vill vara med i gruppen.

### Viktiga datum!

Glöggmingel: sönd den 3/12 kl 16



### Nya garageavtal utskickade

Nu har vi skickat ut nya villkor och avtal för våra 25 garageplatser. Förhoppningsvis vill alla garagehyresgäster fortsätta hyra garageplats trots höjningen, men några uppsägningar får vi kanske räkna med. Å andra sidan har många andra garage på Östermalm också höjt sina priser. Även boendeparkeringen på gatan har blivit rejält mycket dyrare. Vi har flera personer i kö till våra platser, så vi hoppas att vi ska kunna ha alla våra 25 platser uthyrda även när avgiftshöjningen trätt i kraft. Har du fått ett nytt avtal? Glöm inte att lämna in det till Alexander Zejlou, gathuset plan 3. Det går också bra att lägga det påskrivna avtalet i kopparbrevlådan i gathusets entré.

### Garageplats 1 äntligen uthyrd

Som vi skrev i förra Fananbladet har vi haft problem med plats 1, som varit outhyrd i cirka ett år. När vi väl fick ordning på våra avtal och diskussioner med Nabo satte vi snabbt upp lappar både i garaget och utanför. Inom ett par dagar var platsen uthyrd (internt). Även plats 25, som liksom plats 1 är en trång plats, har fått en ny hyresgäst. En av våra medlemmar sa upp platsen och vi har nu en ny extern hyresgäst. Priset för externa garagehyresgäster är 2 700 kr per månad plus moms. För interna garagehyresgäster: 2100 kr.

### Nya torkskåp och tvättmaskiner 2024

Vi har haft besök av Electrolux och diskuterat våra tvättmaskiner, tumlare och torkskåp. I gathuset har vi två nya fina tvättmaskiner, men i gårdshuset kommer tvättmaskinerna att behöva bytas ut ganska snart. Våra torkskåp sjunger också på sista versen. De slukar dessutom mycket el. Styrelsen kommer inom kort att fatta beslut om nya maskiner när vi vet hur stora kostnaderna blir. Electrolux maskiner är dyra, men håller i andra sidan i många år.

### Inga tvättmedelstabletter i tvättmedelsfacket!

Vi har noterat att det har hamnat tvättmedelstabletter i tvättmedelsfacken i våra tvättstugor. Det har då blivit stopp i flödet och fastnat plast i facken. Lagg alltid tvättmedelstabletter direkt inne i själva tvättmaskinstrumman så slipper vi problem med stopp i tvättmedelsfacken.

### Disneyjulgran beställd till första advent

I år har vi beställt en julgran (rödgran) från Julgransbolaget. Det är ursprungligen ett UF-företag som några gymnasiekillar startade i Stockholm. Vi har blivit lovade en fin gran på mellan 2,70 och 3 meter. Drygt en tusenlapp kostar granen inklusive frakt. Kransar med röda sidenrosetter till dörrarna kommer vi som vanligt att beställa och hämta hos Julgransservice på Gärdet. Granen är på plats till vårt glöggmingel den 1 advent, då den ska tändas.

### Aktuella andrahandsuthyrningar

Just nu har vi två aktuella andrahandsuthyrningar i gårdshuset. Båda är fördängningar med ett år, så hyresgästerna är redan bekanta med vår förening.

- Gholami/Thulin på plan 4 hyr ut sin etta (1404) fram till november 2024.  
Hyresgäst: Fredrik Nyström
- Phillip Gajland på plan 7 hyr ut sin etta (1703) fram till november 2024.  
Hyresgäst: Bradley James Zadow

### IMD – vad händer?

Vi har beslutat att gå vidare med IMD, precis som grannföreningen Fanan 30 och 31, under förutsättning att offerterna ser bra ut och att det finns ett tydligt service- och underhållsavtal. Vi har ännu inte fattat något definitivt beslut om vilket företag vi ska anlita. Hur det ska gå till rent praktiskt med eldebiteringen när föreningen blir elleverantör gentemot alla medlemmar återkommer vi till. Kontakta vår kassör Johan Thordenberg eller suppleanten Peter Schneider om du vill veta mer.

### Källarförråd i gathuset uthyrt

Daniel Larsen i gårdshuset hyr nu förrådet som finns i anslutning till gathusets cykelrum. Det är där vi har våra ritningar idag. Förrådet är på 7 kvm och har tidigare varit uthyrt i omgångar, bland annat som ateljé.

### Behöver du en tillfällig festkod?

Kontakta styrelsen om du vill ha en tillfällig festkod att ge till dina gäster. Vi kan ta fram en kod som gäller under en dag eller ett dygn. Oftast kan vi ordna det snabbt, men var gärna ute i god tid så att vi hinner gå in i systemet vi har hos Säkra fastigheter. Kontakta [info@fanan12.se](mailto:info@fanan12.se) om du behöver en kod.

### Dags för vintertid igen

Glöm inte att ställa tillbaka klockan natten mellan lördagen den 28 oktober och söndagen den 29 oktober. Vi får sova en timma längre men får i andra sidan betydligt mörkare kvällar ett tag framöver.

Styrelsen önskar alla en lagom läskig halloween och en stämningsfull och fin allhelgonahelg.



Marianne Ek, sekreterare

# Fananbladet

Nr 8 december 2023. Fanan 12, Banérgatan 25/25 A



## Ren luft – men fläktproblem i 25 A

Nu är vårt ventilationssystem och våra fönsterventiler rengjorda. Även felaktigt kopplade fläktar och ventiler är åtgärdade, förutom badrummen i några av Leabs lägenheter. Leab kommer själva att åtgärda felen inom kort. Tack alla för att ni släppte in Ventkraft eller lämnade nycklar även denna gång. Tyvärr har vi problem med fläkten i gårdshuset. Den behöver bytas ut eftersom den är för klen. Det har dock visat sig att fläkten är en provisorisk fläkt som skulle ha bytts redan våren 2022. Då köptes det in en fläkt, men företaget levererade av någon anledning inte fläkten utan behöll den hemma hos sig. Allt glömdes bort, men nu vill de leverera och ha betalt. Problemet är att även den fläkten kan vara för klen. Vi undersöker saken. I övrigt återstår en injustering som innebär att ventilationsföretaget måste in i alla lägenheter en sista gång. Detta kommer att ske när vi har en ny fläkt på plats och när Leab är klara. Först då får vi ett godkänt OVK-protokoll. Vi återkommer med datum i god tid innan.

## Rekordmånga på 1:a adventsglögg

Rekord i år igen, i alla fall enligt Björn Bragée som alltid räknar hur många vi är på vår årliga glöggfest. Vi hade bullar upp, och glöggdoften spred sig snabbt i trapphuset. Lussbullar, glögg och skumtomtar hade strykande åtgång, och ute brann elden i stora eldfatet. Ordförande Anette Brink berättade i sitt jultal att vi inte höjer avgiften och att det kommer nya tvättmaskiner. Hon önskade alla en god jul.



God jul alla grannar! Härligt att se så många på plats i vår juldekorerade entré.

Har du kallt inne hos dig?

Det har blivit kallare inomhus efter ventilationsrengöringen. Däremot har luften blivit mycket bättre. Luften flödar på ett helt annat sätt nu när systemen är rena. FT Drift har höjt värmen, så det borde ha blivit lite varmare de senaste dagarna. Efter den så kallade injusteringen, som ska göras nästa år, kommer alla flöden att justeras så att alla värden blir bra. Stäng helst inte fönsterventilerna eftersom det påverkar luftflödet. Kontrollera i stället om det drar från fönstren och under balkongdörren. Tätninglissterna kan vara i dåligt skick.

IMD under början av 2024

Styrelsen har beslutat att anlita Stockholm Exergi för installation av IMD (individuell mätning och debitering av el) under 2024. Att utreda och besluta om IMD var något årsmötet gav styrelsen i uppdrag. IMD innebär att ditt och alla andra medlemmars elabonnemang sägs upp och att föreningen i stället tar över abonnemanget och blir din elleverantör. Detta kommer att ge oss stora besparingar framöver. Kostnaden för förbrukad el kommer att läggas på avgiftsavin. Som medlem behöver du inte göra någonting utan allt sköts automatiskt. Installationen kommer att ske under första kvartalet 2024, och vi återkommer med mer detaljerad information när vi närmar oss projektets start. Vill du veta mer redan nu kan du kontakta Johan Thordenberg eller mejla till [info@fanan12.se](mailto:info@fanan12.se).





### Nya torkskåp och tvättmaskiner efter jul

Vi har beställt två nya tvättmaskiner till gårdshuset och två nya energisnåla torkskåp, ett till varje hus. Alla maskiner kommer från Electrolux Professional. De nya tvättmaskinerna i gårdshuset kommer precis som i gathuset att vara kopplade till varmvatten. Modellen är snäppet vassare än maskinerna i gathuset med tydlig så kallad touchskärm. Maskinerna är dyra, men styrelsen beslutade ändå att det är dags att uppdatera våra tvättstugor som idag har gamla maskiner som slukar onödigt mycket el. En tvättmaskin i gårdshuset har dessutom precis gått sönder. Vi behåller dock våra torktumlare som Electrolux säger ska hålla flera år till. Torktumblaren i gathuset har ett vakuumfel, men detta går att åtgärda i samma veva som de nya maskinerna kommer. Vi har även tecknat ett serviceavtal som innebär årlig service och genomgång av våra maskiner. Det kan det vara värt när vi har nya maskiner som ska hålla länge.

### Muren: tuffa förhandlingar pågår

Förhandlingarna om vem som är skyldig till den trasiga muren pågår för fullt mellan vårt försäkringsbolags jurister och Franska ambassadens jurister. De menar att vårt dagvatten har orsakat skadorna. Vi menar att skadorna har uppkommit av deras träd som växer nära muren. Det känns dock bra att vi har vårt försäkringsbolag som förhandlar för oss. Det är också skönt att vi har en ansvarsförsäkring på 10 miljoner kr som täcker de kostnader som kan uppstå. Vi återkommer när vi vet mer. Tyvärr drar sådana här ärenden lätt ut på tiden.

### Ställ inte upp dörrarna med borstar och kartonger

Den senaste tiden har hantverkare och flyttföretag ställt upp våra entrédörrar med kvastar, kartonger och färgburkar. Vi har sagt till flera av dem när vi sett detta, men tyvärr har en del inte förstått utan snabbt stuckit kvasten under dörren igen så fort vi har gått. När man hindrar dörrarna från att stängas går motorerna lätt sönder. Dörren blir också omöjlig att öppna ett tag efter och flera av oss har fått gå genom garaget för att komma in. Det finns en timer på väggen som man ska använda sig av om man vill att dörren ska stå öppen ett tag. Om du har hantverkare eller flyttföretag hos dig så meddela dem vad som gäller. Vi vill inte laga vår dörrar redan efter ett år.

### Barnkod och bricka återinförs på gårdsdörren

Inom kort kommer du åter att behöva din bricka för att komma in i gathuset från gården. Dörren kommer dock precis som tidigare att öppnas om du kommer direkt från gårdshuset. Vi ändrar eftersom vi inte vill att några barn ska kunna springa från gården ut på gatan. Vi vill heller inte ha fler besök av objudna gäster som smiter in mellan gårdarna och in i vårt hus.

### Fyra aktuella andrahandsuthyrningar

Idag har vi fyra aktuella andrahandsuthyrningar i gårdshuset. Som vi skrev i förra Fananbladet är två av dessa förlängningar sedan tidigare (lgh 1404 och 1703). Nu hyr även dödsboet efter Febe Gajland ut sin trea (lgh 1705) på plan 7 i ett år. Dessutom hyr familjen Hall ut sin etta (lgh 1203) ett år från januari.

- Gajland på plan 7 hyr ut sin trea (1705) till sista december 2024.  
Hyresgäst: Niklas Högstedt med familj
- Phillip Gajland på plan 7 hyr ut sin etta (1703) till sista november 2024.  
Hyresgäst: Bradley James Zadow
- Gholami/Thulin på plan 4 hyr ut sin etta (1404) till sista november 2024.  
Hyresgäst: Fredrik Nyström
- Hall på plan 2 hyr ut sin etta (1203) till sista december 2024.  
Hyresgäst: Kalle Kayal

### Vilka bor i Leabs fem lägenheter?

Leab äger som de flesta av er säkert vet fem ettor i gårdshuset. Det är en lägenhet på plan 2, en på plan 3, två på plan 5 och en på plan 7. Leab hyr ut till sina anställda, och de flesta bor i högst ett år.

### Idag bor följande personer i Leabs lägenheter:

Plan 7, lgh 1704: Linnea Hellman  
Plan 5, lgh 1503: Mikael Furu  
Plan 5, lgh 1504: Ingrid Eilertz  
Plan 3, lgh 1301: Bengt Persson  
Plan 2, lgh 1204: Hanna Malmberg

### Mycket snö i år – vill du hjälpa oss att skotta?

I år kom snön tidigt och har legat kvar sedan dess. Vi har valt att skotta själva och inte lägga ut skottningen på FT Drift eller något annat företag. Alla i styrelsen jobbar dock heltid, även om vi kan jobba hemma vissa dagar. Vi skottar så gott vi kan, men vi hinner inte alltid se till att det är perfekt skottat på gården. Några utanför styrelsen hjälper redan till, men ju fler desto bättre. Vill och orkar du får du gärna ta några tag med spaden när snön yr runt.

Styrelsen önskar alla medlemmar en riktigt god jul och ett gott nytt år.





**Föreningens postadress**

Bostadsrättsförening Fanan12

Banérgatan 25

115 22 Stockholm

**Föreningens e-post adress**

[info@fanan12.se](mailto:info@fanan12.se)

**Föreningens hemsida**

[www.fanan12.se](http://www.fanan12.se)

