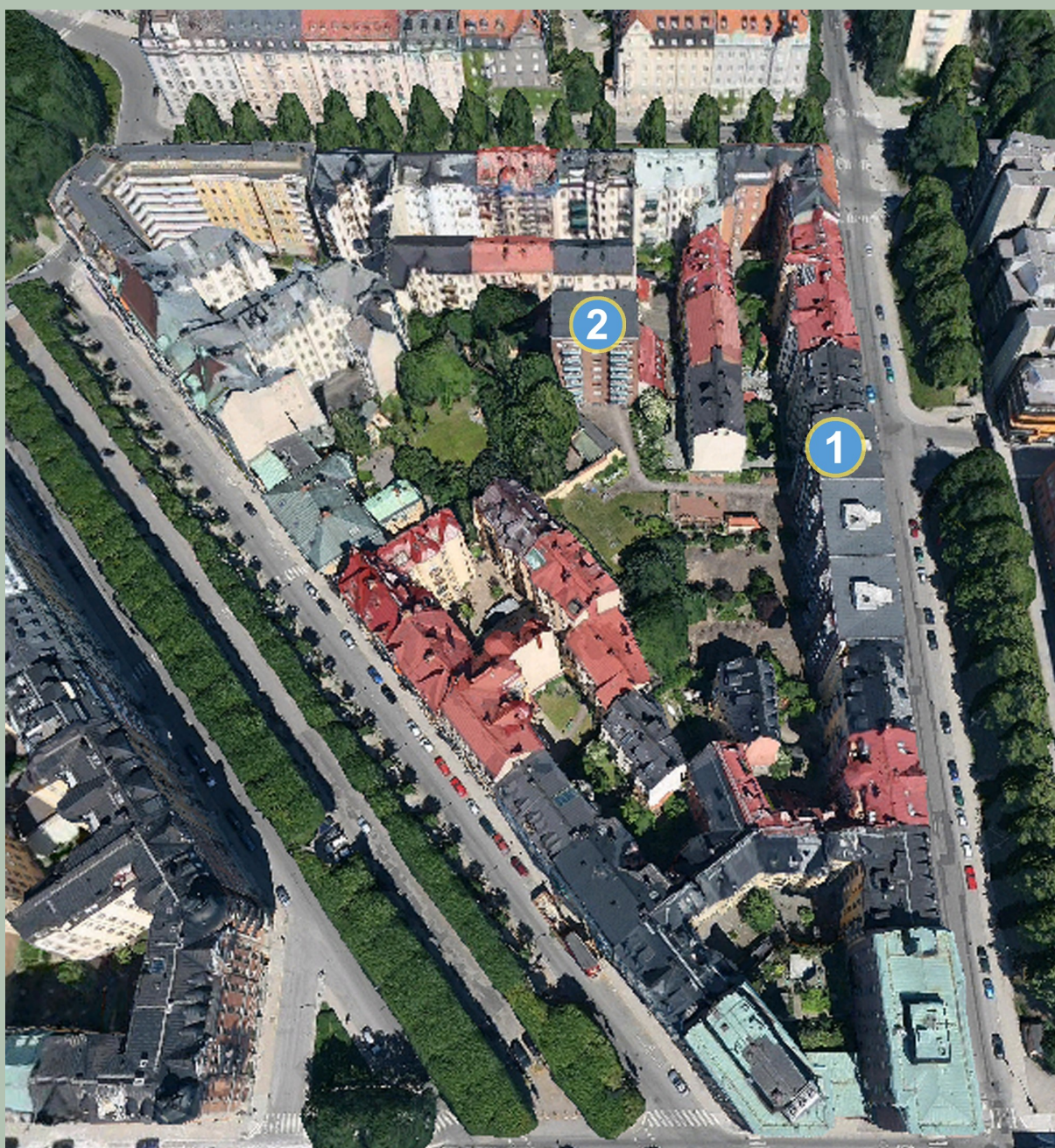


Årsredovisning 2018



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.

Välkommen till föreningens årsmöte tisdag 14 maj klockan 18.30. Årsstämman är föreningen viktigaste möte där alla har möjlighet att göra sin röst hörd. Missa inte detta tillfälle!

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



Under sensommaren lades taket om på båda husen och vi har nu ett skydd mot vädrets makter som skall vara i många år. Föreningens goda ekonomi möjliggjorde denna insats utan att behöva låna till kostnaden.

Under året har en av våra små lokaler sagts upp och ny hyresgäst har ännu inte hittats. Vid omsättning på garageplatser har det uppstått ett visst glapp som innebär att vi inte haft alla platser uthyrda hela tiden. Ett nytt sätt att bekämpa råttor i våra avloppsledningar har installerats, ett s.k. råttstopp, vilket innebär att gift inte längre används.

Vårt passagesystem har under året av flera medlemmar upplevts som

bristfälligt. I porttelefonen har det varit svårt att uppfatta vad som sägs. Vissa komponenter har bytts för att förbättra situationen.

Ett nytt jour- och serviceavtal har tecknats med Jensen Drift och Underhåll. Avtalet ger medlemmar tillgång till företaget vid behov i den egna bostaden.

Under året har ingen amortering gjorts på föreningens lån, men den goda ekonomin gör att avgifterna för 2019 inte höjs och att januari månad är avgiftsfri. Föreningens lån per kvadratmeter ligger alltså långt under snittet i Stockholm.

Årets resultat visar på ett underskott vilket förklaras av kostnaden för omläggning av taken på båda husen. Föreningen har fortsatt en mycket god ekonomi vilket tydligt framgår av den ekonomiska redovisningen i avsnittet om "Ekonomisk utveckling". Styrelsen överlämnar härmed årets förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning till föreningens medlemmar. Som vanligt överlämnas årets Fananblad som ger en översikt av väsentliga händelser under året.

Vi ses på föreningsstämman den 14 maj!

Stefan Ericsson

Ordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fanan 12, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisningen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningen

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

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag, det vill säga en äkta bostadsrättsförening, vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Fanan 12 byggdes 1970 och har värde-år 1970. Byggnadens totalyta är 3412 kvm varav 3227 kvm utgör lägenhetsyta och 185 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 2142 kvm. Marken till fastigheten innehåses med äganderätt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Föreningen har ett förvaltningsavtal med Rådrum Mäkleri och Förvaltning AB. Det betyder att det löpande ekonomiska arbetet med leverantörsfakturor, bokföring, redovisning, hyresavisering, bokslut, deklaration, årsbok, lägenhetsregister och panter handhas av Rådrum. Föreningen har ett tilläggsavtal med Rådrum 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 t.ex. lampbyten, snöskottning, sandning, gräsklippning, m.m.



I styrelsens ansvar ingår även hantering av passagesystem för medlemmar, lokalhyresgäster, hyresgäster 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 hyresgäster, lokalhyresgäster och garagehyresgäster, andrahandsuthyrningar, leverantörs- och fakturakontroll, budgetarbete, ekonomisk analys och uppföljning.

Styrelsen har ansvar för uppföljning och bevakning av myndighetskrav, vara föreningens representant vid

lägenhetsförsäljningar, planera och verkställa föreningens upphandlingar, vara beställare och uppföljningsansvarig vid investerings- och underhållsprojekt.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 49 medlemslägenheter varav 2 har överlåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 75 och vid årets slut 75. Styrelsen har beviljat ett antal andrahandsuthyrningar.

Föreningen upplåter som hyresrätt: 1 bostad, 2 lokaler, 3 förråd och 25 garageplatser.

I lokalerna och förråden bedrivs följande verksamheter:

Hyresgäst	Yta	Lokaler och förråd	Kontraktens löptid
Din Tid Skönhetssalong AB	108 kvm	Lokal i entréplan	2022-03-31
Bragé Medect AB	49 kvm	Lokal i entréplan	2021-04-30
Bragé Medect AB	17 kvm	Förråd i källarplan	2019-12-31
Outhyrt	7 kvm	Förråd i källarplan	
Fredriksson	3,5 kvm	Förråd i entréplan	Tre månader

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Roll	Namn
Ordförande	Stefan Ericsson
Vice ordförande	Emilia Melgar Arnheim
Kassör	Jan Johansson
Sekreterare	Gunnar Narvehed
Suppleant	Majken Blücher

Revisorer har varit godkänd revisor Börje Krafft, Add & Subtract, samt Anette Brink som internrevisor. Revisorssuppleant har varit utsedd representant från Add & Subtract, samt Christoffer Carlsson som internrevisorssuppleant. Valberedning har varit Lennart Hägglund (sammankallande), Sven Nyrén och Charlotte Wikström.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2018.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Jan Johansson och Gunnar Narvehed

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Föreningen har haft anställd personal för trädgårdarbeten och administration av garagekontrakt under året. Under året har lön utbetalts med 30 000 kr. Arvoden till styrelse har varit 95 000 kr och till internrevisor 3 000 kr.

Föreningsaktiviteter

Styrelsen ordnar gårdsdagar: en på våren och en på hösten med städning och trädgårdsarbete. En sammankomst första advent med grantändning och glögg. På försommaren har vi en magnoliafest.



Styrelsen utger ett särskilt medlemsblad som utkommit med 4 nummer under verksamhetsåret. Föreningen har en egen hemsida www.fanan12.se, med bland annat stadgar, trivselregler och ett särskilt material för nya medlemmar. Hemsidan används flitigt i samband med lägenhetsförsäljningar och uppskattas av mäklare och bostadsspekulanter. Tvättstugebokning via hemsidan är också mycket uppskattad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Byggnadens tekniska status

Nedan följer en sammanställning av genomförda förbättringar och renoveringar från 1998, som var föreningens första år, till 2018 och preliminärt för 2019-2020. Vi försöker följa den underhållsplan som vi tog fram 2011 . Alla kostnader är inklusive moms.

Preliminärt 2019-2020

Spolning av spillvattensystem (stammar)
Skärmtak för förråd på gården

2018

Takomläggning, kostnad 673 tkr
Råttstopp, kostnad 85 tkr
Tvättstuga, kostnad 48 tkr
Brandutrustning, kostnad 18 tkr
Konstverket i entrén till gårdshuset, kostnad 16 tkr

2017

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

2016

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

2015

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

2014

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

2013

Ommålning av entréer och trapphus, kostnad 175 tkr

Nytt ventilationstorn i gatuhusets källare
Ny torktumlare i gatuhuset, kostnad 32 tkr
Temperaturmätning av lägenheter och lokaler
Genomgång av outnyttjade förrådsutrymmen
Förberedelse för OVK besiktning, en extra kanal i gårdshuset behövs

2012

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

2011

Byte/renovering av takluckor
Lagning av papptak gatuhuset

2010

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

2009

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

2008

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

Energideklaration, kostnad 8 tkr

2007

Elektroniskt inpasserings- och bokningssystem, kostnad 200 tkr

Automatisk dörröppning av ytterportar, kostnad 93 tkr

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

Kvalitetshöjande åtgärder i entréer inklusive slipning av golvbeläggning, kostnad 80 tkr

Installation av nödbelysning på alla trapplan jämte källare, kostnad 45 tkr

Inköp av ny PC inklusive kringutrustning och mjukvara, kostnad 14 tkr

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

Renovering garage inklusive egen port, kostnad 150 tkr

2006

Golvbyte i gårdshus, kostnad 80 tkr

Radonutredning och mätning i lägenheter, godkända värden

Energiöversyn och eventuellt byten av ventilation trapphus gathuset, kostnad 35 tkr

Framtagande av långsiktig underhållsplan

2005

Genomförd PCB sanering, kostnad 650 tkr

Tilläggsisolering av vindar, cykelrum och gavelvägg, kostnad 200 tkr

2004

Utbyte av ventilationsanläggning i gårdshus, kostnad 118 tkr

Bredbandsinstallation, kostnad 13 tkr

Installation av gallergrind i trapphus, kostnad 17 tkr

Installation av nytt torkskåp i tvättstugan, kostnad 19 tkr

2001

Anordnande av tvättstuga i gårdshuset, kostnad 300 tkr

Renovering och installation av energifönster med nya ytterbågar, kostnad 950 tkr

Anordnande av egen fjärrvärmeundercentral, kostnad 650 tkr

Byte till termostatventiler på radiatorerna, kostnad 100 tkr

2000

Renovering av hissarna i båda byggnaderna, kostnad 600 tkr



1999

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

Nytt sophus och förbättrad ute belysning, kostnad 500 tkr

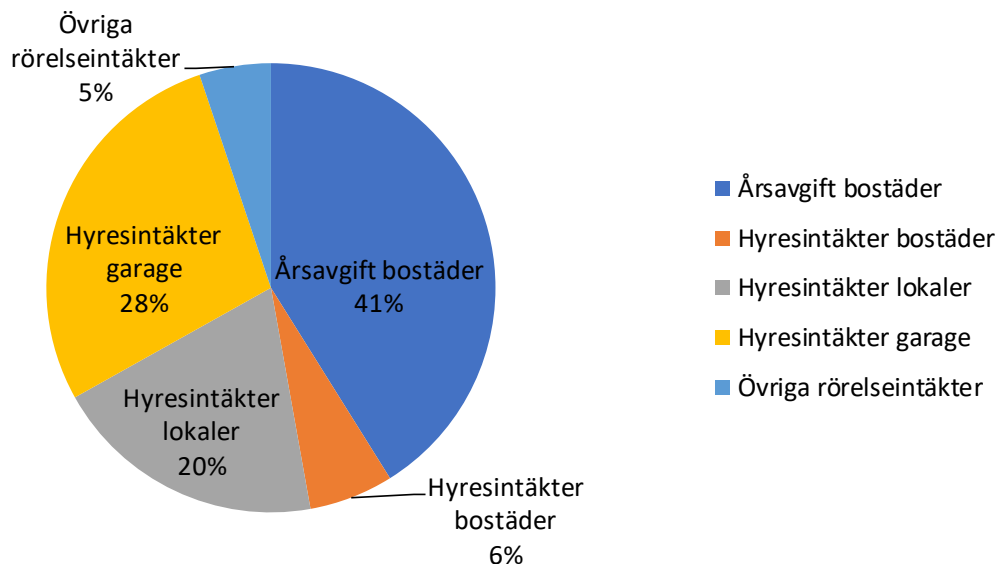
Installation av nytt kabel-TV nät och kat.5-nät, kostnad 230 tkr

1998 (föreningens första år)

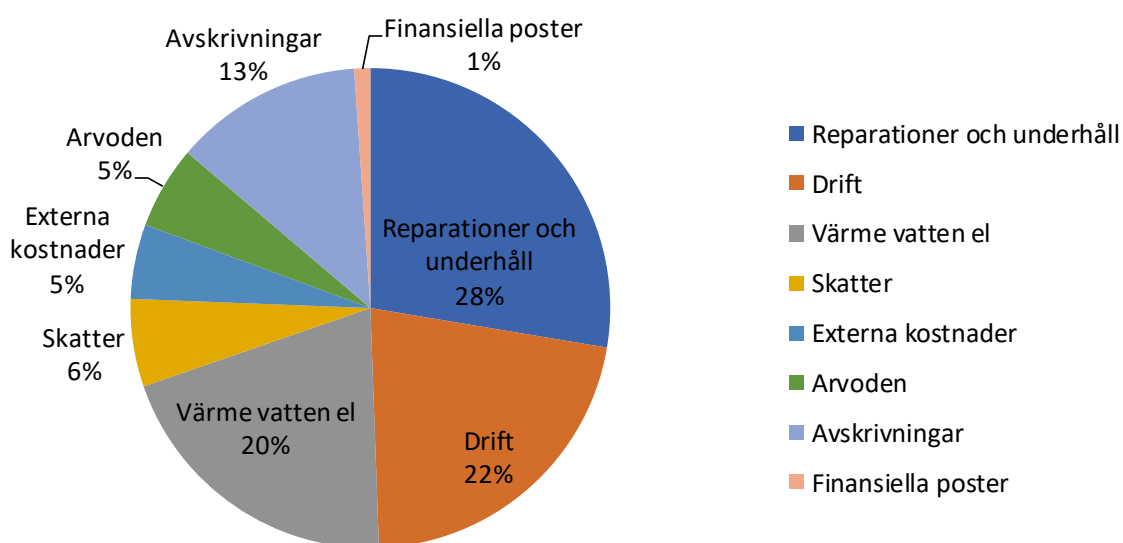
Omläggning av takpapp på båda byggnaderna, kostnad 100 tkr

Ekonomi

Föreningens intäkter uppgick till 2 125 444 kronor och fördelades enligt följande:



Föreningens kostnader uppgick till 2 790 194 kronor och fördelades enligt följande:



Taxeringsvärdet för fastigheten är 102 932 000 kr varav 63 932 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 93 000 000 kr samt lokaler 9 932 000 kr.

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1 337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 125 443	2 214 251	2 213 818	2 160 724
Resultat efter finansiella poster	-664 752	89 952	71 209	3 783
Soliditet (%)	82,5	82,6	81,5	80,7
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	280	305	305	311
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 210	2 210	2 216	2 305
Elkostnad/kvm totalyta	34	29	28	26
Värmekostnad/kvm totalyta	114	113	116	110
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	17	17	15
Avsättning underhållsfond/kvm	91	91	91	52

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 634 600	3 823 035	535 475	-521 753	89 952	35 561 309
Reservering yttre fond			308 796	-308 796		0
Ianspråktagande av yttre fond			-535 475	535 475		0
Disposition av föregående års resultat:				89 952	-89 952	0
Årets resultat					-664 752	-664 752
Belopp vid årets utgång	31 634 600	3 823 035	308 796	-205 122	-664 752	34 896 557

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-431 800
reservering till yttre fond enligt stadgar	-308 796
Ianspråktagande av fond yttre underhåll	535 475
årets förlust	-664 752
	-869 873
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-869 873
	-869 873

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	2 125 444	2 214 251
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 125 444	2 214 251
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-2 109 735	-1 390 659
Övriga externa kostnader	3	-140 352	-166 110
Arvoden och personalkostnader	4	-155 363	-186 456
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-354 548	-354 548
Summa rörelsekostnader		-2 759 998	-2 097 773
Rörelseresultat		-634 554	116 478
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 198	-26 533
Summa finansiella poster		-30 198	-26 526
Resultat efter finansiella poster		-664 752	89 952
Resultat före skatt		-664 752	89 952
Årets resultat		-664 752	89 952

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	41 665 775	42 012 441
Inventarier, verktyg och installationer	6	4 056	11 938
Summa materiella anläggningstillgångar		41 669 831	42 024 379
Summa anläggningstillgångar		41 669 831	42 024 379
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-3 576	0
Övriga fordringar		3 513	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	70 105	61 665
Summa kortfristiga fordringar		70 042	61 665
Kassa och bank			
Kassa och bank		555 506	993 812
Summa kassa och bank		555 506	993 812
Summa omsättningstillgångar		625 548	1 055 477
SUMMA TILLGÅNGAR		42 295 379	43 079 856

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 457 636	35 457 636
Fond för yttre underhåll		308 796	535 475
Summa bundet eget kapital		35 766 432	35 993 111
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-205 121	-521 752
Årets resultat		-664 752	89 952
Summa fritt eget kapital		-869 873	-431 800
Summa eget kapital		34 896 559	35 561 311
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	6 900 000	6 900 000
Summa långfristiga skulder		6 900 000	6 900 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		97 077	195 089
Skatteskulder		0	7 670
Övriga skulder		16 925	33 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	384 818	382 621
Summa kortfristiga skulder		498 820	618 545
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 295 379	43 079 856

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	143 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	873 614	953 033
Hysesintäkter bostäder	129 113	127 835
Hysesintäkter lokaler	418 887	407 797
Hysesintäkter garage	114 000	98 800
Hysesintäkter garage, moms	480 300	516 000
Hysesintäkter förråd	12 634	12 552
Hysesintäkt bredband	54 000	58 800
El	1 800	1 800
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 000	0
Pantförskrivningsavgift	4 046	1 339
Överlåtelseavgift	1 138	7 828
Andrahandsuthyrning	814	10 984
Övriga fakturerade kostnader	14 400	0
Öres- och kronutjämnings	-91	-120
Återbetalning all Framtid	12 610	10 565
Övriga rörelseintäkter	7 178	7 038
	2 125 444	2 214 251

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel extradeb	2 266	0
Städning grundavtal	68 214	66 299
Städning extradebiteringar	0	7 755
Hyra av entrémattor	15 251	16 586
Rengöring/sanering	85 275	0
Övr. besiktn./kontroller	11 677	9 382
Serviceavtal	4 994	0
Hiss serviceavtal	10 388	13 700
Garage serviceavtal	119 838	116 946
Ventilation serviceavtal	64 699	0
Hyresrätt	1 600	6 873
Bostadsrätt	5 000	5 000
Tvättstuga	47 594	4 704
Trapphus	302	1 040
Källarutrymme	50	0
Dörrar och lås	5 808	40 075
VA	1 975	16 293
Värme	0	50 413
El	17 582	0
Hissar	19 373	12 264
Portar	61	1 875
Tak	672 719	2 104
Gård	5 584	2 646
Garage och p-platser	-20 000	0
Övriga rep./underhåll	13 406	59 032
Elavgifter	115 740	98 542
Uppvärmning	387 919	385 134
Vatten	62 120	59 325
Sophämtning	35 280	29 843
Grovsopor	47 117	42 386
Fastighetsförsäkring	60 885	59 274
Kabel-tv	13 875	13 758
Bredband	59 535	99 225
Fastighetsskatt	99 320	99 320
Kommunal fastighetsavgift	65 513	64 435
Trivselkostnader	8 773	6 431
	2 109 735	1 390 660

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsinventarier	199	24 508
Förbrukningsmaterial	3 876	5 799
Telefon	4 212	8 555
Hemsida	575	575
Administration, kontorsmaterial	26 222	8 132
Revisionsarvode extern revisor	19 850	18 788
Möteskostnader	17 182	15 063
Arvode ekonomisk förvaltning	56 977	56 512
Extradebitering ekonomisk förvaltning	1 850	1 351
Konsultarvoden	0	17 688
Bankkostnader	3 509	3 539
Medlems- och föreningsavgifter	5 600	5 600
Övriga externa kostnader	300	5 600
	140 352	166 110

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2018	2017
Lön vicevärd	5 000	5 000
Övriga löner	25 000	44 000
Styrelsearvode	95 000	95 000
Revisionsarvode intern revisor	3 000	3 000
Sociala avgifter	27 363	39 456
	155 363	186 456

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 216 780	36 216 780
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 216 780	36 216 780
Ingående avskrivningar	-4 968 183	-4 621 517
Årets avskrivningar	-346 666	-346 666
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 314 849	-4 968 183
Utgående redovisat värde	30 901 931	31 248 597

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	170 441	170 441
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 441	170 441
Ingående avskrivningar	-158 503	-150 621
Årets avskrivningar	-7 882	-7 882
Utgående ackumulerade avskrivningar	-166 385	-158 503
Utgående redovisat värde	4 056	11 938

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	25 426	25 288
Förutbetald ekonomisk förvaltning	14 693	13 876
Förutbetald kabel-tv	3 536	3 495
Förutbetalt bredband	19 845	0
Förutbetald föreningsavgift	5 710	5 600
Förutbetald brandskydd	0	13 406
Förutbetald telefoni	895	0
70 105	70 105	61 665

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
Långgivare	%	ränteändring	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank Hypotek	0,462	3 mån rörligt	6 900 000	6 900 000
			6 900 000	6 900 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
Övriga ställda panter och säkerheter i eget förvar	4 600 000	4 600 000
	16 600 000	16 600 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	86 466	118 139
Upplupen kostnad låneräntor	2 923	1 537
Upplupen kostnad styrelsearvode	95 000	95 000
Upplupen kostnad sociala avgifter	30 000	30 000
Upplupen kostnad revisionsarvode	19 500	19 000
Upplupen kostnad värme	55 175	57 291
Upplupen kostnad el	15 406	11 282
Upplupen kostnad grovsopor	10 390	8 929
Upplupen kostnad ventilation serviceavtal	43 494	0
Upplupen kostnad mattor	1 464	1 443
Upplupen kostnad trädgårdsmästaren	20 000	20 000
Upplupen kostnad vicevärd	5 000	0
Upplupen kostnad Fastighetsägarna	0	20 000
	384 818	382 621

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut

Stockholm den

2019

Stefan Ericsson
Stefan Ericsson
Ordförande

Emilia Melgar Arnheim
Emilia Melgar Arnheim
Vice ordförande

Jan Johansson
Jan Johansson
Kassör

Gunnar Narvehed
Gunnar Narvehed
Sekreterare

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den

11 / 4

2019

Börje Krafft
Börje Krafft
Revisor

Anette Brink
Anette Brink
Internrevisor

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 2018.

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 2018-12-31 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 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 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 2018 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:

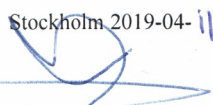
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 2019-04-11


Börje Krafft
Auktoriserad revisor



Informationsblad för Fanan 12 – Nr. 06 (år 2017–18) 24 september 2018

Vår gård i septembersol

*Vid pennan: Stefan Ericsson,
ordförande i Fanan 12*

Ny styrelse

Den nya styrelsen som valdes vid årsmötet i maj består av Stefan Ericsson ordf, Emilia Melgar Arnheim vice ordf, Gunnar Narvehed sekr, Jan Johansson kassör, Majken Blucher suppl. Maria Dahlgren omvaldes vid årsmötet i maj men gick bort i augusti.

Fastigheten

- Taken på både gatu- och gårdshuset har lagts om under sommaren och har besiktigats med godkänt resultat.
- Förbättring av ventilationen i gårdshuset gjordes i samband med takomläggningen. Samtidigt isolerades fläktrummet på gårdshuset för att sänka ljudnivån vilken nu ligger väl under gränsvärdet.
- En ny torktumlare till tvättstugan i gårdshuset är beställd och kommer på plats inom kort.
- Styrelsen har tittat på några förslag som inkommit från barnfamiljerna avseende lekutrustning. Nuvarande utrustning behöver förnyas och kompletteras. Förhoppningsvis skall vi till våren kunna erbjuda bättre förutsättningar till lek.
- Vi har två lediga garageplatser.

Andrahandsupplåtelse

Under våren fattades beslut beträffande andrahandsupplåtelse av bostaden. Föreningen tillåter inte andrahandsupplåtelse för kortare tid än tre månader. Tillåtelse måste alltid inhämtas från styrelsen.

Sophantering

- Sophantering riskerar alltid att bli det eviga problembarnet. Det uppstår emellanåt problem med hämtningen, men vi måste själva se till att vi följer instruktioner med vad och hur vi kastar avfall.
- Plastförpackningar som slängs i det stora kärlet skall sköljas ur innan de slängs.
- Kartonger skall slås isär till platta paket innan de slängs
- Kärlet utanför soprummet är avsett för trädgårdsavfall och inte för skräp efter trädgårdsfester.

Torsdag 25 oktober kl 18.00 är det invigning av konstverk i gårdshusets entré

Lördag 27 oktober kl 10-12 är höstens traditionella städdag

Lördag 1 december kl 16.00 är det grantändning med glögg, kaffe och lussekatt i gåthusets entré.



Informationsblad för Fanan 12 – Nr. 07 (år 2017–18) 22 november 2018

Höstprakt

*Vid pennan: Stefan Ericsson,
ordförande i Fanan 12*

Ekonomi 2019

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter under 2019. Styrelsen har också beslutat att liksom under 2018 göra januari månad 2019 avgiftsfri (inklusive bredbandsavgiften). Trots den stora utgiften för takomläggningen bedöms utrymme finnas för en avgiftsfri månad. Det motsvarar en sänkning på årsbasis på ca 8%.

Garageplatser

Det finns för närvarande två lediga platser i vårt garage. Avgifterna från garageplatserna är en viktig källa för föreningens ekonom. Sprid gärna information om våra lediga platser.

Drift och underhåll

Föreningen har tecknat ett avtal med Jensen Drift och Underhåll som innebär att vi kan kontakta dem för hjälp. Uppgifter om hur man kontaktar dem finns på anslagen i hissarna.

Lokal

Från 2019-01-01 finns en mindre lokal (tidigare Marias ateljé i gatuhusets källarplan) ledig att hyra. Vid intresse kontakta styrelsen.

Konstverket i gårdshuset

Konstverket i gårdshuset är nu på plats och högtidligt invigt. Det ger en god bild av svunna tider i de kvarter vi bor i. Inom kort kommer bättre belysning på plats för att ytterligare framhäva bilderna.

Städdagen

Tack alla för ert arbete under städdagen. Mycket blev gjort och det avslutades med sedvanlig trivsamt samvaro kring korvgrillningen.

Grantändning

Lördag 1 december kl 16.00 tänder vi granen på gården. Vi samlas i entrén i gatuhuset där det bjuds på kaffe, glögg och pepparkakor. Hjärtligt välkomna!



Informationsblad för Fanan 12 – Nr. 08 (år 2018–19) 28 februari 2019

I väntan på våren

*Vid pennan: Stefan Ericsson,
ordförande i Fanan 12*

Sophantering

Sophantering kan vara knepigt men vi måste ändå anstränga oss för att göra rätt. Det kostar oss en hel del varje år så vi vill inte ha fler tömningar än nödvändigt. Lådor och annat emballage måste göras till platta paket innan de slängs i kärlet. Plast skall slängas i det särskilda kärlet, men förpackningarna skall sköljas ur innan de slängs.

Garageplatser

Det finns för närvarande en ledig plats i vårt garage. Avgifterna från garageplatserna är en viktig källa för föreningens ekonom. Sprid gärna information om våra lediga platser.

Gården

Vi har en ambition att till våren kunna ha lite ny lekutrustning för de minsta i föreningen.

Lokal

Den mindre lokalen(tidigare Marias ateljé i gatuhusets källarplan) är alltså ledig att hyra. Vid intresse kontakta styrelsen.

Spolning av stammar

Det har blivit dags för kontroll av våra stammar. Det är fem år sedan senast och styrelsen förbereder för kontroll. Kontrollen får utvisa vad som behöver göras och några beslut fattas inte förrän det finns underlag för att fatta rätt beslut.

Städdag

Lördag 27 april kl 10 – 12 tar vi itu med att röja efter vintern och ta fram våra utemöbler. Vi avslutar som vanligt med gemensam grillning.

Vi avser också att röja bland cyklar som inte används eller sådana som ingen vill kännas vid. Regelverket gör att vi ber alla att markera sin cykel och att vi sedan sorterar ut omärkta cyklar och placerar dem på gården innan vi fraktar bort dem. Detta är en hantering som sträcker sig över ganska lång tid och styrelsen återkommer med ett tidschema.

Årsmöte

Årsmötet hålls i år den 14 maj kl 18.00 i Oscars församling på Fredrikshovsgatan 8. Mötet avslutas med en gemensam buffé. Notera tiden i din kalender. Årsmötet är det viktigaste tillfället att göra sin röst hörd.



Informationsblad för Fanan 12 – Nr. 09 (år 2019–20) 1 april 2019

Tydliga vårtecken

*Vid pennan: Stefan Ericsson,
ordförande i Fanan 12*

Vårstädning

Lördag **27 april kl 10** har vi vår sedvanliga städdag för att göra gården fin inför sommaren. Vi jobbar ett par timmar och avslutar sedan med gemensam grillning och trevlig samvaro. Även om du inte förmår bidra med fysiskt slit är du lika välkommen att delta.

I anslutning till städdagen kommer det att finnas en container på gatan där man kan slänga sådant som vi inte kan ta hand om i vårt sophus. Vi samarbetar med vår grannförening om container och i år är det Fanan 30-31 som beställer container. Exakt datum för containern är ännu inte fastställt men kommer att anslås i god tid. Avvakta anslaget innan du släpar fram det som skall slängas.

Ny medlem i föreningen

Vi hälsar Göran Ebenius välkommen i föreningen. Han övertar bostaden i gårdshuset efter Ann-Marie Ebenius.

Eldeklaration

Vi har nyligen genomfört energideklaration i båda husen. Avsikten är att kunna få så effektiv energiförbrukning som möjligt. Att tilläggsisolera fasader och tak skulle inte vara ekonomiskt försvarbart, men vi rekommenderas att byta fläkten i gathuset som suttit på plats sedan huset byggdes. Styrelsen planerar för ett byte.

Stamspolning

Styrelsen har beslutat att följa planen för spolning av stammar vilket innebär att vi kommer att spola horisontella avlopp under hösten. Det är en åtgärd som kräver mycket planering och framförhållning, eftersom företaget behöver tillgång till samtliga lägenheter och lokaler. Vidare information kommer.

Årsmöte

Tisdagen **14 maj kl 18.00** äger årsmötet rum. Mötet hålls i år i Oscars församling, Fredrikshovsgatan 8. Mötet avslutas med gemensam buffé med dryck.



Föreningens postadress

Bostadsrättsförening Fanan12

Banérgatan 25

115 22 Stockholm

Föreningens e-post adress

info@fanan12.se

Föreningens hemsida

www.fanan12.se

