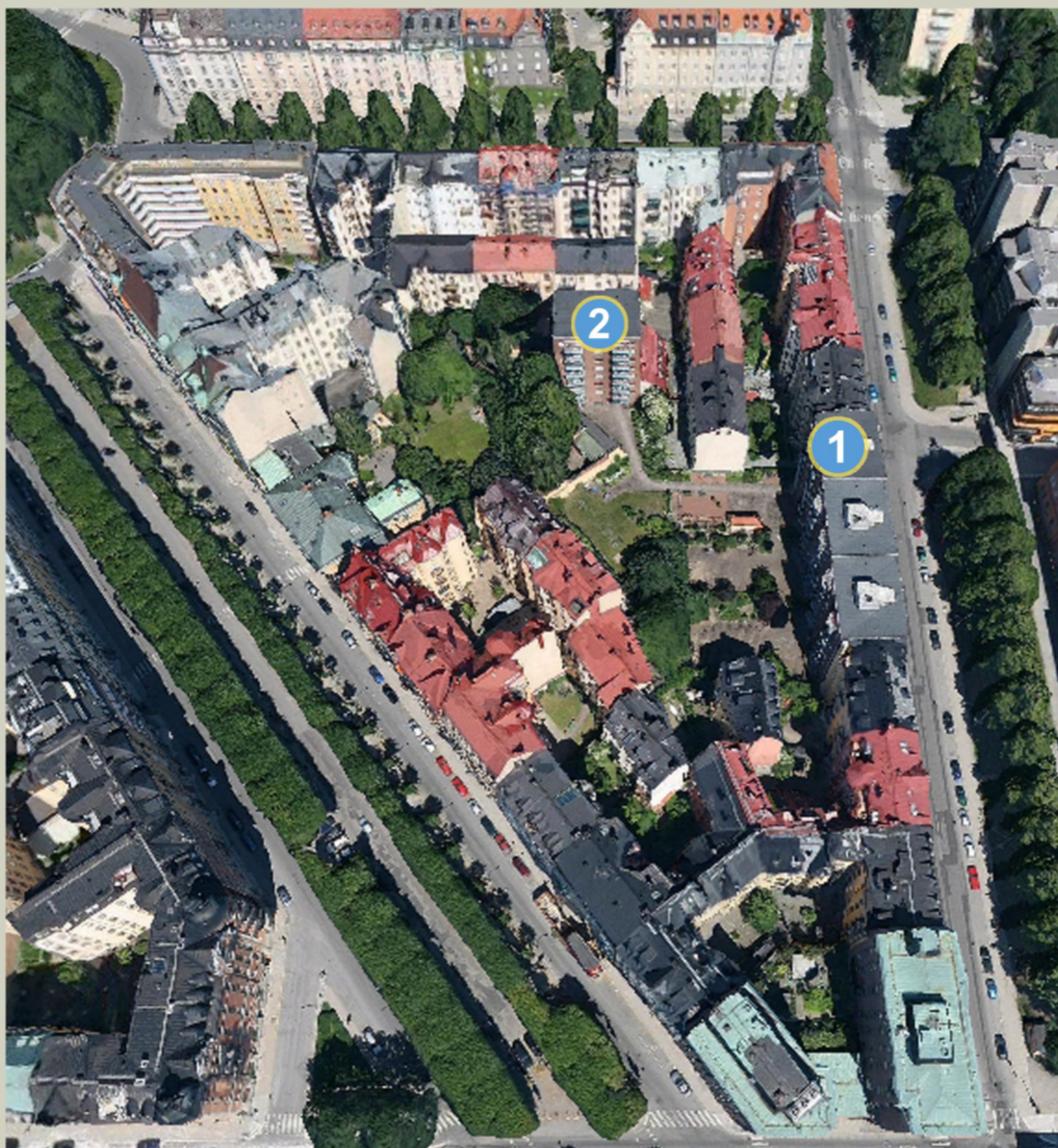


Årsredovisning 2019



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 12 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 hösten byttes våra porttelefoner mot ett nytt system, en åtgärd som inneburit att det nu tydligt hörs vad som sägs. Samtidigt fick vi möjlighet till digital namntavla vilket underlättar förändringar vid ägarbyten av lägenheter.

I september spolades alla horisontella avlopp och samtidigt framgick att våra

avloppsledningar är i mycket gott skick och att vi inte behöver förvänta oss något stambyte inom överskådlig tid.

Brandskyddet har förbättrats genom att komplettera med ytterligare tre brandsläckare i vardera gårds- och gathuset. Brandfiltar har delats ut till samtliga medlemmar.

Under hösten sålde föreningen den kvarvarande hyreslägenheten på plan sju i gathuset. Lägenheten inbringade 11,2 Mkr minus mäklararvode. Intäkten har använts till att lösa hela föreningens lån på 6,9 Mkr och resterande medel finns i föreningens kassa. Avgifterna kommer att behållas på samma nivå under 2020 och januari månad blir avgiftsfri.

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 Fanan-blad som ger en översikt av väsentliga händelser under året.

Vi ses på föreningsstämman den 12 maj!

Stefan Ericsson

Ordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Fanan 12, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisningen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

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

Äkta förening

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

Fastigheten

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

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

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

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Nabo från och med halvårsskiftet (dessförinnan av Rådum) och den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.



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

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

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

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

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

Styrelsens sammansättning

Stefan Ericsson	Ordförande
Emilia Melgar Arnheim	Vice ordförande
Jan Johansson	Kassör
Ingrid Narvehed	Sekreterare
Mattias Falkehag	Suppleant
Majken Blücher	Suppleant

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Stefan Ericsson, Emilia Melgar Arnheim och Majken Blücher.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lennart Hägglund (sammanställande), Sven Nyrén och Charlotte Wikström.

Revisorer

Revisorer har varit godkänd revisor Alf Börje Krafft, Add & Subtract, samt Anette Brink som internrevisor. Revisorssuppleant har varit utsedd representant från Add & Subtract, samt Christoffer Carlsson som internrevisorssuppleant.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14. Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.



Avtal och arvoden

Föreningen har haft anställd personal för trädgårdarbeten och administration av garagekontrakt under året. Under året har lön utbetalts med 25 000 kr. Arvoden till styrelse har varit 94 000 kr och till internrevisor 3 000 kr.



Föreningsaktiviteter

Styrelsen ordnar gårdsdagar: en på våren och en på hösten med städning och trädgårdsarbete. En sammankomst ordnas också första advent med grantändning och glögg. På försommaren har vi en magnoliafest. Styrelsen utger ett särskilt medlemsblad som utkommit med 5 nummer under verksamhetsåret. Föreningen har en egen hemsida, www.fanan12.se, med bland annat stadgar, trivselregler och ett särskilt

material för nya medlemmar. Hemsidan används flitigt i samband med lägenhetsförsäljningar och uppskattas av mäklare och bostadsspekulanter. Tvättstugebokningen via hemsidan är också mycket uppskattad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen sålt en lägenhet som tidigare varit en hyreslägenhet och i samband med detta löst alla föreningens långsiktiga lån. Detta innebär att föreningen idag är skuldfri.

I samband med renovering av badrum upptäcktes förekomst av asbest i och med att dammpartiklar spridits via ventilationssystemet till underliggande lägenheter. Styrelsen anlidade ett saneringsföretag för att ta prover och för att sanera i trapphus och hiss. Det visade sig lyckligtvis att asbesten inte hade spridit sig i huset.

Den gamla porttelefonen är utbytt och i samband med detta även tecknat ett så kallat "hostingavtal". Det innebär att vi inte själva behöver hantera drift av dörröppnare och tvättstugans bokningssystem.

Föreningen har genomfört en spolning av avloppsledningarna enligt plan. Spolningen innebär att vi underhåller våra ledningar och kan skjuta på ett framtida stambyte.

Gården har fått en lekställning med gungor och rutschbana som har använts flitigt av våra yngsta under året.

Byggnadens tekniska status

Den här sammanställningen visar förbättringar och renoveringar från 1998 till 2019 och preliminärt för 2020-2021. Vi följer den underhållsplan som vi tog fram 2011.

Preliminärt 2020-2021

Utredning av installation av laddboxar i garage
Ny fläkt i gathuset

2019

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

2018

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

2017

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

2016

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

2015

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

2014

Upprustning av trädgården, etapp 1, kostnad 63 tkr
Renovering och spolning av spillvattensystem (stammar), kostnad 165 tkr
Total renovering av WC/duschrum i gårdshuset, kostnad 145 tkr
Målning av takluckor

OVK-besiktning (februari 2015), kostnad 35 tkr
Besiktning av rökluckor och tilläggsarbete (februari 2015), kostnad 6,6 tkr
Service av maskinerna i tvättstugorna, kostnad 8,5 tkr

2013

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

2012

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

2011

Byte/reovering 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 gatuhuset, 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

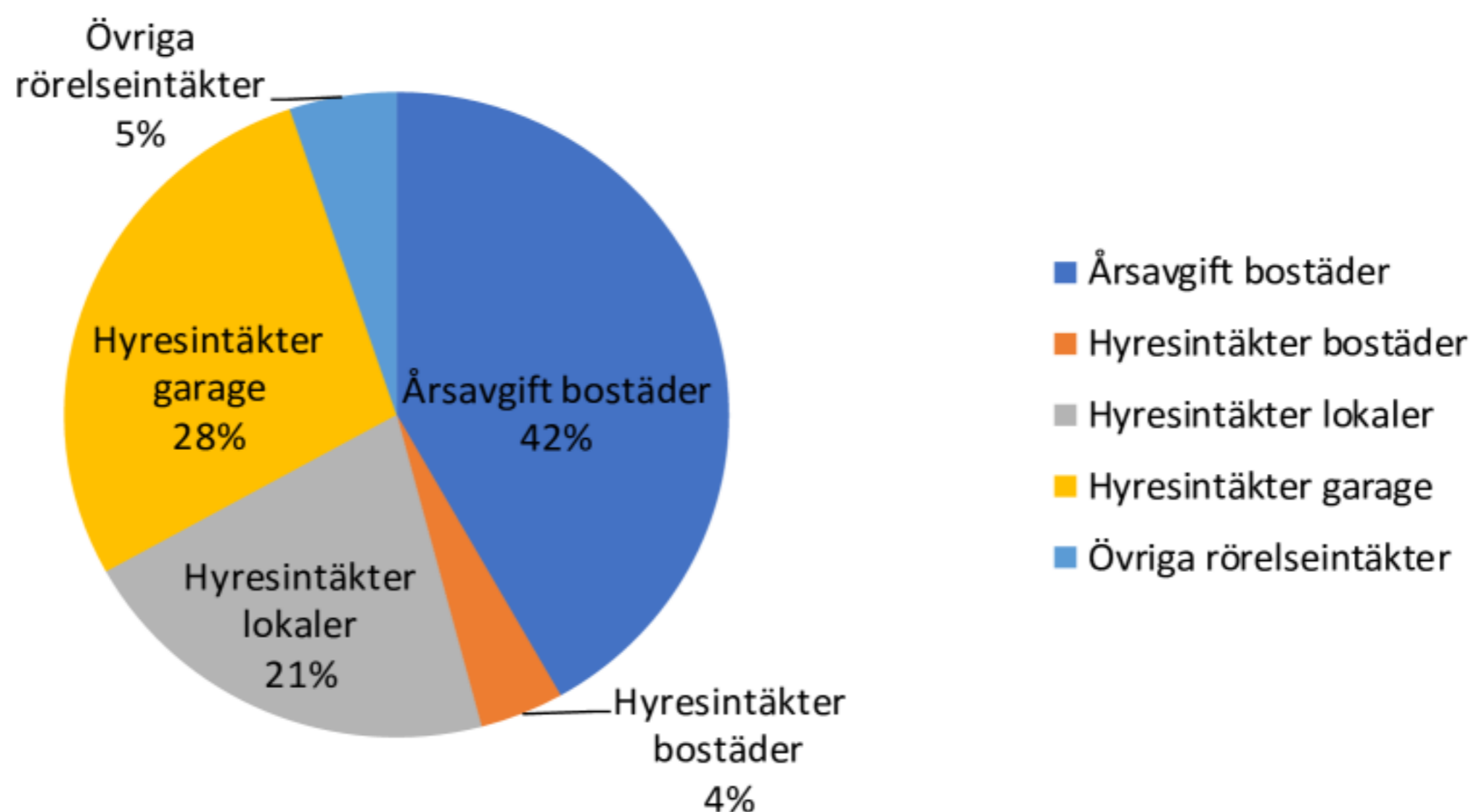
Renovering av gården inklusive nytt tätskikt på garagebjälklaget, kostnad 1 500 tkr
Nytt sophus och förbättrad ute belysning, kostnad 500 tkr
Installation av nytt kabel-TV-nät och kat.5-nät, kostnad 230 tkr

1998 (föreningens första år)

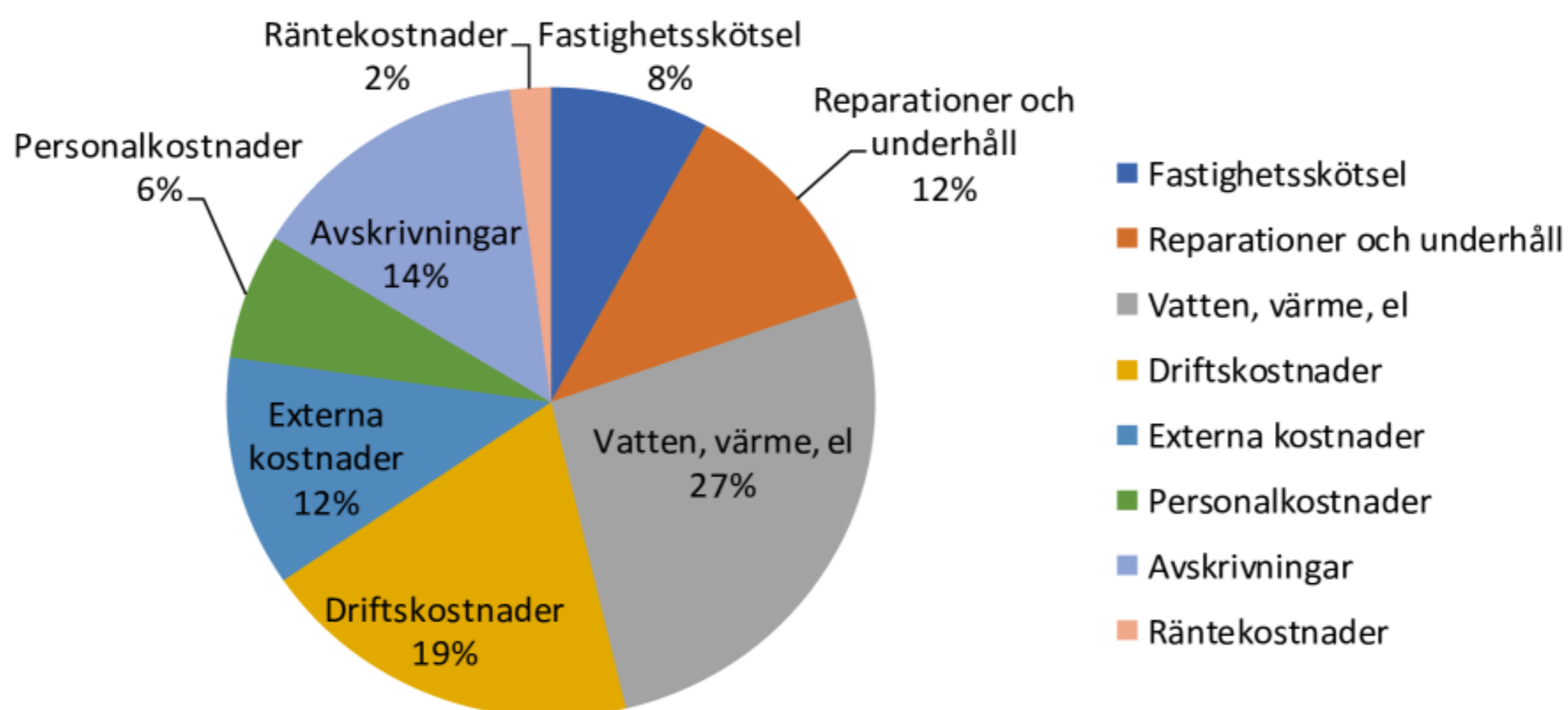
Omläggning av takpapp på båda byggnaderna, kostnad 100 tkr

Ekonomisk översikt

Föreningens intäkter uppgick till 2 105 381 kronor och fördelades enligt följande:



Föreningens kostnader uppgick till 2 460 565 kronor och fördelades enligt följande:



Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 085 541	2 125 443	2 214 251	2 213 818
Resultat efter fin. poster	-355 184	-664 752	89 952	71 209
Soliditet, %	99	83	83	82
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	273	271	305	305
Lån per kvm bostadsyta, kr	0	2 210	2 210	2 216
Elkostnad per kvm totalyta	34	34	29	28
Värmekostnad per kvm totalyta	116	114	113	116
Vattenkostnad per kvm totalyta	19	18	17	17
Avsättn. underhållsfond kvm totyta	125	91	91	91

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	31 634 601	-	1 152 532	32 787 133
Upplåtelseavgifter	3 823 035	-	10 047 468	13 870 503
Fond, yttre underhåll	308 796	-	-	308 796
Balanserat resultat	-205 121	-664 752	-	-869 873
Årets resultat	-664 752	664 752	-355 184	-355 184
Eget kapital	34 896 559	0	10 844 816	45 741 375

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-869 873
Årets resultat	-355 184
Totalt	-1 225 057

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	427 701
Att från yttre fond i anspråk ta	-308 796
Balanseras i ny räkning	-1 343 962
	-1 225 057

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31 -	2018-01-01 - 2018-12-31 -
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 085 541	2 105 747
Rörelseintäkter		19 840	19 697
Summa rörelseintäkter		2 105 381	2 125 444
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 610 049	-2 100 961
Övriga externa kostnader	7	-291 603	-149 125
Personalkostnader	8	-159 013	-155 363
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-350 172	-354 548
Summa rörelsekostnader		-2 410 837	-2 759 997
Rörelseresultat		-305 456	-634 554
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-49 728	-30 198
Summa finansiella poster		-49 728	-30 198
Resultat efter finansiella poster		-355 184	-664 752
Årets resultat		-355 184	-664 752

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	39 991 781	40 275 713
Markanläggningar	11	1 327 878	1 390 062
Maskiner och inventarier	12	0	4 056
Summa materiella anläggningstillgångar		41 319 659	41 669 831
Summa anläggningstillgångar		41 319 659	41 669 831
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		41 145	-3 576
Övriga fordringar	13	5 557	3 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	71 403	70 105
Summa kortfristiga fordringar		118 105	70 043
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 960 416	555 506
Summa kassa och bank		4 960 416	555 506
Summa omsättningstillgångar		5 078 521	625 548
Summa tillgångar		46 398 180	42 295 379

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 657 636	35 457 636
Fond för yttre underhåll		308 796	308 796
Summa bundet eget kapital		46 966 432	35 766 432
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-869 873	-205 121
Årets resultat		-355 184	-664 752
Summa fritt eget kapital		-1 225 057	-869 873
Summa eget kapital		45 741 375	34 896 559
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	6 900 000
Summa långfristiga skulder		0	6 900 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		243 371	97 077
Övriga kortfristiga skulder		38 228	16 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	375 206	384 818
Summa kortfristiga skulder		656 805	498 820
Summa eget kapital och skulder		46 398 180	42 295 379

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Från och med 2019 bokas fond för yttre underhåll upp efter stämmans beslut.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,70%
Fastighetsförbättringar	0,7-5 %
Markanläggningar	3,30%

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1 377 kr per bostadslägenhet under 2019, 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.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	86 289	129 113
Hysesintäkter, lokaler	443 091	431 521
Hysesintäkter, p-platser	586 600	594 300
Årsavgifter, bostäder	879 731	873 614
Övriga intäkter	109 670	96 895
Summa	2 105 381	2 125 444

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	124 615	42 310
Fastighetsskötsel	0	2 266
Städning	67 499	68 215
Övrigt	2 600	85 275
Summa	194 714	198 066

Not 4, Reparationer och underhåll	2019	2018
Dörrar och lås	17 949	5 808
El	7 071	17 582
Garage och p-platser	0	-20 000
Gård och Mark	13 420	5 584
Hissar	9 479	19 373
Hyseslägenheter	11 613	1 600
Källarutrymmen	0	50
Reparationer	115 037	78 105
Soprum	2 295	0
Tak	0	672 719
Trapphus	6 836	363
Tvättstuga	4 401	47 594
Underhåll	0	5 000
Vatten och avlopp	100 101	1 975
Summa	288 202	835 754

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	116 435	115 740
Sophämtning	79 585	82 397
Uppvärmning	396 840	387 919
Vatten	63 173	62 120
Summa	656 033	648 176

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	79 380	59 535
Fastighetsförsäkringar	61 867	60 885
Fastighetsskatt	193 143	164 833
Kabel-TV	14 150	13 875
Samfällighet	122 560	119 838
Summa	471 100	418 966
Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	15 383	4 075
Kameral förvaltning	57 788	56 977
Konsultkostnader	130 000	0
Revisionsarvoden	20 431	19 850
Övriga förvaltningskostnader	68 002	68 224
Summa	291 603	149 125
Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Internrevisor	3 000	3 000
Löner, arbetare	25 000	30 000
Sociala avgifter	37 013	27 363
Styrelsearvoden	94 000	95 000
Summa	159 013	155 363
Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	49 728	30 198
Summa	49 728	30 198
Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	45 096 299	45 096 299
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	45 096 299	45 096 299
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 820 586	-4 536 668
Årets avskrivning	-283 932	-283 918
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 104 518	-4 820 586
Utgående restvärde enligt plan	39 991 781	40 275 713
I utgående restvärde ingår mark med	10 763 845	10 763 845
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 767 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark	95 800 000	63 932 000
Summa	142 567 000	102 932 000

Not 11, Markanläggningar

	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 884 325	1 884 325
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 884 325	1 884 325
Ingående ackumulerad avskrivning	-494 263	-431 515
Årets avskrivning	-62 184	-62 748
Utgående ackumulerad avskrivning	-556 447	-494 263
Utgående restvärde enligt plan	1 327 878	1 390 062

Not 12, Maskiner och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	170 441	170 441
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	170 441	170 441
Ingående ackumulerad avskrivning	-166 385	-158 503
Avskrivningar	-4 056	-7 882
Utgående ackumulerad avskrivning	-170 441	-166 385
Utgående restvärde enligt plan	0	4 056

Not 13, Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	5 557	3 513
Summa	5 557	3 513

Not 14, Förutbetalda kostnader upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	19 845	19 845
Försäkringspremier	26 029	25 426
Förvaltning	13 455	14 693
Kabel-TV	3 594	3 536
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkt	8 480	6 605
Summa	71 403	70 105

Not 15, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	Rörligt	0	0	6 900 000
Summa			0	6 900 000

Not 16,

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	20 000	19 500
El	10 932	15 406
Förutbetalda avgifter/hyror	106 829	86 466
Löner	120 000	120 000
Sociala avgifter	37 704	30 000
Uppvärmning	51 400	55 175
Utgiftsräntor	0	2 923
Vatten	10 554	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkt	17 787	55 348
Summa	375 206	384 818

Not 17, Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	16 600 000	16 600 000
Summa	16 600 000	16 600 000

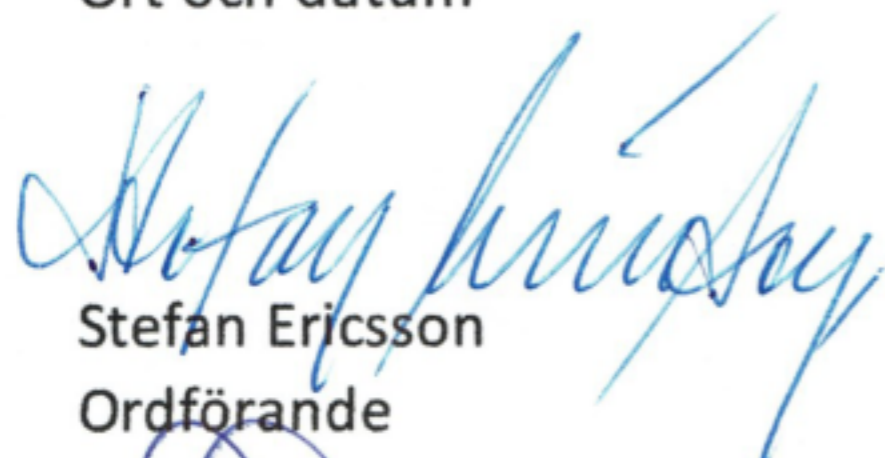
Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm, 2020 - 03 - 18

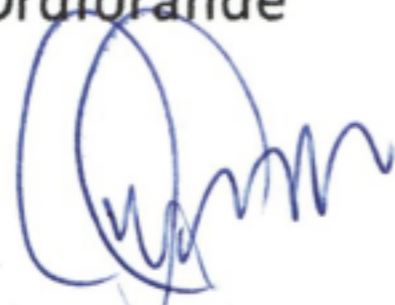
Ort och datum



 Stefan Ericsson
Ordförande



 Emilia Melgar Arnheim
Vice ordförande



 Jan Johansson
Kassör

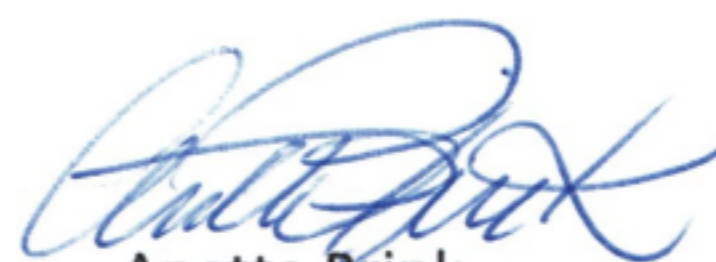


 Ingrid Narvehed
Sekreterare

 Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03 - 31



 Add & Subtract
Alf Börje Krafft
Revisor



 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 2019.

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 2019-12-31 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 2019 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

försvärlig 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 2020-03-31



Börje Krafft
Auktoriserad revisor



Informationsblad för Fanan 12

Nr.10 (år 2018–19)

16 maj 2019

Snart är sommaren här

Vid pennan: Stefan Ericsson, ordförande i
Fanan 12

Årsmötet

Årsmötet hölls 14/5 och ca 30 av föreningens medlemmar deltog. Mötet avslutades med en som vanligt god buffé i trevlig samvaro.

Styrelsen fick en ny sammansättning. Gunnar Narvehed avtackades som sekreterare och efterträds av Ingrid Narvehed. Till ny suppleant efter Maria Dahlgren valdes Mattias Falkehag samt som ny internrevisorsuppleant valdes Christoffer Carlsson. Uppdaterad information om den nya styrelsens sammansättning finns på anslagstavlor och i hissarna.

Spolning av stammar

Vi kommer att spola våra horisontella avloppsledningar under vecka 39. Det ingår i det löpande underhållet och har nu blivit dags igen. För varje lägenhet tar inte arbetet mer än ca en timma. Avloppsteknik, företaget som genomför spolningen, kommer att informera oss om alla detaljer samt göra en genomförandeplan. Det ankommer på oss att se till att våra lägenheter är tillgängliga för åtgärden, antingen att vi är på plats för tillträde eller lämnar nyckel till någon. Mer information kommer när vi närmar oss vecka 39.

Tvättstugan gårdshuset

Det har påpekats att en av tvättmaskinerna i gårdshuset krånglar lite. Det handlar om viss fördröjning i programmet vilket kan vara irriterande. Vi håller ögonen öppna för den händelse det blir värre.

Lekställningen

Nu finns lekställningen på plats på gården, förhoppningsvis till glädje för alla barn. Utrustningen är anpassad för barn och de vuxna får nog nöja sig med att agera åskådare vid gungorna.

El-deklaration

Under våren har vi genomfört en el-deklaration som visade att tillståndet är gott men att det finns åtgärder som kan göras för att bli effektivare. Som en följd kommer fläkten i gathuset att bytas och styrelsen kommer också att undersöka om solpaneler på taken kan vara en god investering.

Muren mot franska residenset

Som säkert de flesta sett är muren mot franska residenset ganska skamfilad på sina ställen. Vi har nu lyckats få igång ett samarbete med ambassaden för att åtgärda problemet. Det kommer dock att vara en lång väg att gå. Ambassaden har begärt in två olika åtgärdsförslag som sedan skall en vända till Paris innan det står klart vad som skall göras. Det involverar oss genom att vi äger en del av muren samt att dräneringen på vår sida sannolikt måste göras om. Vi måste också reda i vem som ansvarar för vad innan några arbeten kan sättas igång.

Laddboxar i garaget

Årsmötet behandlade en motion som inkommit avseende installation av laddboxar i garaget. Styrelsen får i uppdrag att utreda och besluta om en eventuell installation.

Magnoliadagen

Som vanligt kommer det firas när magnolian på gården slår ut i blom. Inbjudan kommer när det är dags

Städdag

Redan nu flaggas för höstens städdag med tillhörande grillning. Den planeras till lördag 26 oktober.

Brandsläckare

Brandsläckare finns i entréerna i båda husen.

Tvättstugor och sophus

Styrelsen manar till efterlevnad av de föreskrifter som finns uppsatta.

Trevlig sommar önskas alla medlemmar!



Informationsblad för Fanan 12

Nr.11 (år 2018–19)

1 okt 2019

Vackra höstfärger!

Vid pennan: Stefan Ericsson, ordförande i
Fanan 12

Hyreslägenheten

Nu är hyreslägenheten på plan 7 i gathuset såld och den såldes för 11,2 Mkr. Nya ägarna Martina Blomberg Roald och Carl-Magnus Ramel Roald hälsas varmt välkomna i föreningen.

Ny adress för vår förvaltare

Vår förvaltare har bytt namn och heter inte längre Rådtrum. Det nya namnet är Nabo där Rådtrum tillsammans med några andra fastighetsförvaltare gått samman för att ge bättre service till sina kunder. Det mesta är sig likt, men noteras bör att NABO har ett annat bankgironummer vilket gjort att avgiftsavierna har ändrats. Om man tidigare betalat via autogiro måste man göra om den proceduren för att det skall fungera. Om man fortfarande får pappersavier behöver man inte fundera över detta.

Man kan om man har frågor om sina avgiftsavier t ex ringa 010-288 00 27 vardagar mellan 09.00 och 11.30. Man kan också logga in med sitt bank-id.

Spolning av stammar

Under veckan som gick genomfördes spolning av alla horisontella avloppsledningar inklusive dem i garaget. Förhoppningsvis klarar vi oss nu i många år. Nästa spolning som skall ske om fem år enligt underhållsplanen.

Laddboxar i garaget

Årsmötet behandlade en motion som inkommit avseende installation av laddboxar i garaget. Styrelsen får i uppdrag att utreda och besluta om en eventuell installation. Arbetet med att ta in offerter har påbörjats.

Porttelefonen

Tillsammans med vår leverantör av porttelefonen har gjorts en genomgång. Återkommande klagomål på dålig funktionalitet samt svårighet att höra vad som sägs leder till rekommendation att anläggningen behöver bytas. Det finns en modernare porttelefon med flera funktioner.

Bokning tvättstuga

Några medlemmar har stött på svårigheter att boka tvättstugan via hemsidan. Problemet kommer och går, men vi hoppas kunna åtgärda problemet i samband med arbetet med porttelefonen och en del andra passeringsfrågor.

Brandsläckare

Brandsläckare finns i entréerna i båda husen. Vi kommer att komplettera med ytterligare brandsläckare i trapphusen. Det kommer att finnas på vartannat våningsplan utöver dem som redan finns.

Radonmätning

Vi är skyldiga att genomföra radonmätning i våra fastigheter vart tionde år och nu har det blivit dags. Dosor kommer att placeras ut i ca 17 lägenheter och i samtliga lokaler som hyrs ut. Dosorna skall ligga i ca två månader och därefter skickas på analys. Styrelsen försöker finna bästa sätt att genomföra detta.

Städdag

Lördag 26 okt klockan 10-12 har vi höstens städdag då vi förbereder gården för vintern samt tar in trädgårdsmöblerna. Vi avslutar med grillning.



Informationsblad för Fanan 12 Nr.12 (år 2019–20) 27 nov 2019

Lekställning i viloläge

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

Grantändning

Som annonserats äger den årliga grantändningen rum **lördag 30 nov kl. 16**. I gathusets entré finns glögg och pepparkakor.

Porttelefon

Vi har från tid till annan upplevt att våra porttelefoner inte fungerat tillfredsställande. Nya porttelefoner och bokningstavlur kommer att installeras under innevarande vecka. Det är ingen stor skillnad på de nya, men man söker lägenhet genom att knappa sig fram till rätt person.

Brandfilter och brandsläckare

För att ytterligare öka säkerheten i våra hus har det satts upp brandsläckare utöver dem som redan funnits i entréplanen i båda husen. Nu finns även släckare på planen 3, 5 och sju i gårdshuset. I gathuset har de placerats på halvplanen.

Föreningen har också köpt in brandfilter som kommer att delas ut till alla lägenheter. De bör förvaras lätt åtkomliga. När behovet uppstår handlar vi inte alltid rationellt.

Avgift 2020

Styrelsen har fattat beslut om oförändrade avgifter under 2020. Liksom förra året medger vår ekonomi att januari månad blir avgiftsfri för lägenheter.

Laddboxar i garaget

Styrelsen arbetar vidare med uppdraget som gavs vid senaste årsmötet. Ett par företag har varit på plats för att undersöka förutsättningarna. Offerter kommer att tas in på nyåret.

Miljöåtgärder

I samband med frågan om laddboxar inkommer flera förslag till åtgärder för att sänka våra

kostnader för elförbrukning och uppvärmning. Styrelsen ser möjligheter att nyttja vår starka ekonomi för investeringar i fastigheten som kan sänka våra kostnader. Inga beslut är fattade men informationsinsamling pågår.

Ny fläkt i gathuset

En ny fläkt kommer att installeras i gathuset. Den gamla bedömdes i samband med senaste energideklarationen vara utsliten. Den har suttit sedan huset byggdes. Den nya fläkten kommer att ge bättre ventilation och samtidigt förses den med återvinning av frånluften som via en värmeväxlare ger oss värme tillbaka.



Informationsblad för Fanan 12 Nr.13 (år 2019–20) 25 jan 2020

Nu dröjer det inte länge!

Vid pennan: Stefan Ericsson, ordförande i
Fanan 12

Porttelefon

Som alla märkt är de nya porttelefonerna nu på plats. Nu kan man uppfatta vad som sägs. Det finns möjlighet till olika inställningar, bl. a kan man nattid dölja namnregistret för att undvika busringning om det skulle vara ett problem.

Stammar och avlopp

Efter den senaste spolningen av våra horisontella avlopp och genomgång av tillstånd kan vi konstatera att stammarna är av fortsatt god beskaffenhet. Stammarna i gathuset är gjorda av rostfritt stål medan desamma i gårdshuset är gjorda av gjutjärn. Enligt Avloppsteknik AB är rören så bra att vi inte behöver oroa oss för stambyte under överskådlig tid.

Ekonomi

Som en följd av försäljningen av den hyreslägenhet som föreningen haft har det lån som föreningen haft betalats tillbaka. Vi är nu en skuldfri förening och med en mycket stark kassa. Mer information kommer att kunna utläsas av årsredovisningen som kommer att presenteras på årsmötet.

Årsmöte

Årsmötet äger rum tisdagen 12 maj klockan 18.30 i Oscars församlingshem på Fredrikshovsgatan 8.

Motioner

Varje medlem har möjligheten att få ett ärende behandlat på årsmötet. Man skall skriftligen lämna framställan till styrelsen senast **måndag 6 april**.

Städdag

Vårens städdag genomförs lördag 25 april kl. 10-12. Avslutas med traditionsenlig korvgrillning.

Energi/Miljö

För att på sikt minska våra kostnader arbetar styrelsen med att undersöka möjligheter att investera i energi- och miljöåtgärder. Olika företag presenterar förslag till åtgärder. Medlemmarna skall fortlöpande hållas informerade och ges möjlighet att komma med synpunkter.

Husen 50 år

I år är det 50 år sedan husen byggdes. Det finns anledning att fira detta. Förslag på hur detta skall ske tar styrelsen tacksamt emot.



Informationsblad för Fanan 12 Nr.14 (år 2019–20) 1 mars 2020

Sista snön?

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

Inför lägenhetsreovering

Emellanåt behöver vi renovera och förändra saker i våra lägenheter och därför vill styrelsen informera om vad vi som ansvariga lägenhetsinnehavare måste tänka på. Vad man som medlem i en bostadsrättsförening får och inte får göra styrs av lagar och förordningar samt

av de stadgar som föreningen har.

Våra hus byggdes 1970 och fram till 1982 var asbest inte en ovanlig komponent i bl.a. lim, fästmassa för kakel, kakelfog och isolering. Det betyder att förekomst av asbest behöver tas i beaktande vid renovering av badrum och kök, speciellt om ingen åtgärd gjorts efter 1982.

Asbest utgör ingen fara för hälsan så länge man inte river upp material utan det är vid rivning som asbestdamm sprids. Det är därför viktigt att vi som lägenhetsinnehavare förvissar oss om att det före rivning tas prover. Vi är gentemot föreningen ansvariga för att ingen utsätts för risker. Vi måste också förvissa oss om att den hantverkare vi anlitar har den kunskap och behörighet som krävs för att hantera asbest. För renovering av badrum behöver vi förvissa oss om att hantverkare har våtrumsbehörighet.

Det är alltid vi som lägenhetsinnehavare som bär det yttersta ansvaret för att inga skador inträffar vid renovering.

Garaget

Vi kommer att städa garaget i månadskiftet april-maj. Det innebär att all bilar måste flyttas under den aktuella tiden. Information kommer att delas ut och anslås i god tid.

TV

Föreningen har Com Hem som leverantör av tv-kanaler. Nu sker en förändring som syftar till att ge bättre bild, övergång från analoga till digitala sändningar. För dem som idag tittar på tv analogt kommer man att behöva ändra till digital-TV på sina tv-apparater. Den som har en äldre tv kan behöva skaffa en nyare, eller komplettera sin tv med en digital-box för att se sina kanaler..

Den 26 maj utgår de analoga sändningarna och därefter kommer vi bara att kunna se på digital-TV.

De kanaler vi får tillgång till är SVT1, SVT2, SVT24, Barnkanalen, Kunskapskanalen, TV3, TV4, Kanal 5, TV6, Sjuan, TV8, Kanal 9, Kanal 11, ATG live och eventuella lokala kanaler.

Vi kommer också få tillgång till Com Hem Play och vi skall kunna skapa ett konto för tjänsten och appen

Gården

Våren är i antågande och styrelsen planerar för lite upprustning av växter och plantor på gården och i triangeln. Eventuella andra förbättringar kan också bli aktuella. En grupp har utsetts att arbeta fram förslag. Gruppen tar tacksamt emot förslag som kan lämnas till Emilia Melgar Arnheim (melgar.arnheim@gmail.com, tfn070-9406996) och Mattias Falkehag, (falkehag@gmail.com).



Föreningens postadress

Bostadsrättsförening Fanan12

Banérgatan 25

115 22 Stockholm

Föreningens e-post adress

info@fanan12.se

Föreningens hemsida

www.fanan12.se

