

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fläkten nr 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-09-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-11-06 och nuvarande stadgar registrerades 2021-02-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Nötskrikan 9	2013	Jönköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Jönköping

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1952.

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 2 034 kvm, 1 lokal om 149 kvm samt 3 garage om totalt 73 kvm. Byggnadernas totalyta är 2256 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jennie Fredriksson	Ordförande
Linus Stendal	Kassör
Carin Ljung	Styrelseledamot
Erik Franzén Unosson	Styrelseledamot
Knut Christer Fransson	Styrelseledamot
Marcus Eriksson	Styrelseledamot
Arvid Strand	Styrelseledamot
Ondina Cah	Suppleant
Amanda Lindahl	Suppleant

Valberedning

Kristina Gustafsson/Ekroth

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna

Revisorer

Camilla Lindstaf Revisor Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-05. Val av ny revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2006 ● Stambyte
- 2017 ● Takbyte
- 2022 ● Ombyggnad av brunnar och vattenledningar B-huset enl krav från kommunen
Ombyggnad av parkeringen B-huset
- 2023 ● Byte av lägenhetsdörrar
- 2024 ● Byte av samtliga lamparmaturer trappuppgång och entré
- 2025 ● OVK-Besiktning med rengöring, nya ventilationskanaler B-huset
Asfaltering av parkeringsplatserna B-huset

Planerade underhåll

- 2026 ● Målning av entrépartier
- 2028-2030 ● Planerat fönster och balkongdörrsbyte

Avtal med leverantörer

Återvinning	Stena Recycling
Ekonomisk Förvaltning	SBC
El & vatten	Jönköpings Kommun
Fastighetsförvaltning	HSB
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Sophantering	June Avfall
TV och bredband	Tele2
Underhåll av fönster mm	Mariebo Kakel & byggservice

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har under hösten haft en städdag med fokus på gemenskap och lättare fastighetsskötsel. Tvättstugan har uppdaterats med ny blandare och nytt städmaterial.

Jönköpings Energi har utfört en energikonsultrådgivning för energisparande åtgärder.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2025-05-01 med 10% för att möta ökade driftkostnader samt ett fortsatt sparande för framtida underhåll för föreningens fastigheter. Styrelsen har under det gångna verksamhetsåret arbetat med att kartlägga alla årets utgifter för att säkerhetsställa en tillräcklig buffert för framtiden.

Förändringar i avtal

Förhandlat om försäkringen hos länsförsäkringar och därmed sänkt premien.

Sökt och fått bidrag av June Avfall för fastighetsnära insamling av förpackningsmaterial.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 947 776	1 765 108	1 681 582	1 681 681
Resultat efter fin. poster	97 505	-336 766	-321 955	-33 092
Soliditet (%)	5	4	7	9
Yttre fond	308 828	291 840	243 200	218 880
Taxeringsvärde	32 746 000	27 703 000	27 703 000	27 703 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	894	809	778	778
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,8	93	95	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 099	5 176	5 252	5 328
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 597	4 798	4 869	4 940
Sparande / kvm totalyta, kr	161	5	-26	97
Elkostnad / kvm totalyta, kr	37	35	53	33
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	181	193	183	159
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	58	55	32	37
Energikostnad / kvm totalyta, kr	275	283	268	230
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,18	3,07	2,85	-
Räntekänslighet (%)	5,71	6,4	6,8	-

OK

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).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.



Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	74 730	-	-	74 730
Fond, yttre underhåll	291 840	-81 250	98 238	308 828
Reservfond	150 709	-	-	150 709
Balanserat resultat	268 525	-255 516	-98 238	-85 229
Årets resultat	-336 766	336 766	97 505	97 505
Eget kapital	449 038	0	97 505	546 543

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	13 009
Årets resultat	97 505
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-98 238
Totalt	12 276

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	12 276

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 947 776	1 765 108
Övriga rörelseintäkter	3	9 880	4 337
Summa rörelseintäkter		1 957 656	1 769 445
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 122 367	-1 184 616
Övriga externa kostnader	9	-84 063	-288 491
Personalkostnader	10	-47 311	-35 483
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-266 028	-266 038
Summa rörelsekostnader		-1 519 769	-1 774 628
RÖRELSERESULTAT		437 887	-5 183
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		646	849
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-341 029	-332 432
Summa finansiella poster		-340 383	-331 583
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		97 505	-336 766
ÅRETS RESULTAT		97 505	-336 766

Q

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	10 564 357	10 780 861
Markanläggningar	13	381 609	403 185
Maskiner och inventarier	14	91 295	119 243
Summa materiella anläggningstillgångar		11 037 261	11 303 289
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 037 261	11 303 289
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 949	16 552
Övriga fordringar	15	433 243	221 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	101 892	103 627
Summa kortfristiga fordringar		550 084	341 290
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		550 084	341 290
SUMMA TILLGÅNGAR		11 587 345	11 644 579

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		74 730	74 730
Fond för yttre underhåll		308 828	291 840
Reservfond		150 709	150 709
Summa bundet eget kapital		534 267	517 279
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-85 229	268 525
Årets resultat		97 505	-336 766
Summa fritt eget kapital		12 276	-68 241
SUMMA EGET KAPITAL		546 543	449 038
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	17	134 704	114 792
Skulder till kreditinstitut	18, 20	7 143 706	8 796 930
Summa långfristiga skulder		7 278 410	8 911 722
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	3 228 224	1 730 224
Leverantörsskulder		85 148	149 613
Övriga kortfristiga skulder		90 271	95 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	358 748	307 985
Summa kortfristiga skulder		3 762 391	2 283 819
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 587 344	11 644 579

Q

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	437 887	-5 183
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	266 028	266 038
	703 915	260 855
Erhållen ränta	646	849
Erlagd ränta	-339 800	-332 684
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	364 762	-70 980
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	7 198	27 946
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-20 657	9 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten	351 303	-33 380
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	43 781
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	43 781
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-155 224	-155 224
Förändring av checkräkningskredit	19 912	114 792
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-135 312	-40 432
ÅRETS KASSAFLÖDE	215 991	-30 030
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	203 545	233 576
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	419 537	203 545

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

OK

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fläkten nr 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Stamledningar Värme	5,00 %
Byggnad	2,00 %
Balkonger	2,00 %
Ventilation	2,00 %
Restpost	2,00 %
Stamledningar VA	2,00 %
Yttertak	2,00 %
Markanläggningar	5,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 - 20,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 564 672	1 520 795
Hysesintäkter lokaler	73 308	91 635
Hysesintäkter garage	9 100	10 620
Hysesintäkter p-plats	16 800	9 266
Intäkter kabel-TV	17 280	8 480
Uppvärmning	235 512	115 694
Påminnelseavgift	60	240
Pantsättningsavgift	588	1 719
Överlåtelseavgift	2 940	5 732
Administrativ avgift	1 862	931
Andrahandsuthyrning	25 651	0
Öres- och kronutjämnin	3	-4
Summa	1 947 776	1 765 108

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	9 880	4 337
Summa	9 880	4 337

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	133 104	99 828
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 273	3 459
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 018	1 170
Städning enligt avtal	0	48 241
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	22 500	0
Gårdkostnader	314	0
Gemensamma utrymmen	2 726	1 848
Sophantering	813	625
Snöröjning/sandning	5 563	0
Förbrukningsmaterial	3 246	2 596
Summa	181 557	157 767

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 655	2 007
Tvättstuga	7 624	10 200
Dörrar och lås/porttele	5 604	0
VVS	0	918
Värmeanläggning/undercentral	3 231	0
Elinstallationer	0	5 603
Fönster	0	3 963
Mark/gård/utemiljö	5 425	0
Summa	23 539	22 691

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Elinstallationer	0	81 250
Summa	0	81 250

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
EI	83 088	77 401
Uppvärmning	407 236	423 839
Vatten	130 444	120 401
Sophämtning/renhållning	56 667	66 513
Summa	677 435	688 154

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	68 312	72 315
Skadedjursförsäkring	39 558	34 250
Kabel-TV	63 952	63 640
Fastighetsskatt	68 014	64 550
Summa	239 836	234 755

Q

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	0
Tele- och datakommunikation	0	4 246
Inkassokostnader	0	463
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	17 992
Befarade förluster	0	-18 971
Revisionsarvoden extern revisor	20 000	125 015
Styrelseomkostnader	900	0
Föreningskostnader	1 113	1 504
Förvaltningsarvode enl avtal	44 452	109 591
Överlåtelsekostnad	4 116	8 024
Pantsättningskostnad	882	2 580
Övriga förvaltningsarvoden	0	19 709
Administration	5 981	11 463
Konsultkostnader	6 250	6 875
Summa	84 063	288 491

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	36 000	27 000
Arbetsgivaravgifter	11 311	8 483
Summa	47 311	35 483

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	331 846	325 789
Ränta checkräkning	9 150	6 422
Dröjsmålsränta	33	212
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	9
Summa	341 029	332 432

Q

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 463 864	14 463 864
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 463 864	14 463 864
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 683 003	-3 466 499
Årets avskrivning	-216 504	-216 504
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 899 507	-3 683 003
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 564 357	10 780 861
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 087 825</i>	<i>4 087 825</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 910 000	17 302 000
Taxeringsvärde mark	10 836 000	10 401 000
Summa	32 746 000	27 703 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 205 797	1 249 578
Årets inköp	0	-43 781
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 205 797	1 205 797
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-802 612	-781 026
Årets avskrivning	-21 576	-21 586
Utgående ackumulerad avskrivning	-824 188	-802 612
Utgående restvärde enligt plan	381 609	403 185



NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	441 547	441 547
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	441 547	441 547
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-322 304	-294 356
Årets avskrivning	-27 948	-27 948
Utgående ackumulerad avskrivning	-350 252	-322 304
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	91 295	119 243

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	573	969
Skattefordringar	13 133	16 597
Transaktionskonto	178 119	148 095
Borgo räntekonto	241 417	55 450
Summa	433 243	221 111

**NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	24 300	24 703
Förutbet fast skötsel	32 401	33 276
Förutbet försäkr premier	16 659	18 335
Förutbet kabel-TV	16 259	15 988
Förutbet vatten	12 273	11 325
Summa	101 892	103 627

NOT 17, CHECKRÄKNINGSKREDIT

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken	134 704	114 792
Summa	134 704	114 792

Beviljat belopp på checkkredit uppgår till 500.000 kr

0

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2026-04-30	4,46 %	1 603 224	1 758 448
Stadshypotek	2027-03-01	2,07 %	1 705 712	1 705 712
Stadshypotek	2027-03-01	2,07 %	1 825 866	1 825 866
Stadshypotek	2033-06-01	3,94 %	3 612 128	3 612 128
Stadshypotek	2026-06-01	2,98 %	1 625 000	1 625 000
Summa			10 371 930	10 527 154
Varav kortfristig del			3 228 224	1 730 224

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 595 810 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 042	91
Uppl kostn el	3 513	6 195
Uppl kostnad Värme	61 711	66 300
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	20 000
Uppl kostn räntor	21 841	20 612
Uppl kostnad Sophämtning	1 404	1 391
Uppl kostnad arvoden	63 000	27 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	19 794	8 483
Förutbet hyror/avgifter	166 443	149 892
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	8 021
Summa	358 748	307 985

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 156 700	12 156 700

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

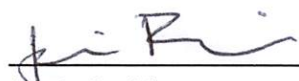
Avgifterna höjdes med 2% samt en ökning av hyreskostnaden för parkeringsplatser och garageplatser, nya avtal upprättades. En underhållsplan på 30-50 år kommer att upprättas under året. Styrelsen håller på att se över fiber och byte av internetleverantör med gruppavtal för bredband (ingen avgiftshöjning), beslut tas på stämma. Styrelsen kommer under året att byta fastighetsförsäkring från Länsförsäkringar till If, styrelsen har även valt att teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg.

af

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-20.

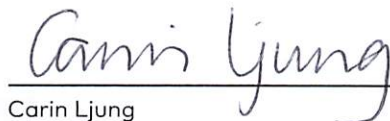
Jönköping, 2026 - ~~03~~⁰³ - 24
Ort och datum



Jennie Fredriksson
Ordförande



Linus Stendal
Kassör



Carin Ljung
Styrelseledamot



Erik Franzen Unosson
Styrelseledamot



Knut Christer Fransson
Styrelseledamot

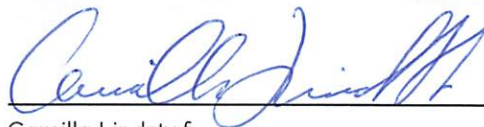


Marcus Eriksson
Styrelseledamot



Arvid Strand
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-31



Camilla Lindstaf
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fläkten nr 1, org.nr 726000-0554.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fläkten nr 1 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella 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 BRF Fläkten nr 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder 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 bostadsrättslagen.

Stockholm 31 / 3 2026

Camilla Lindstaf