

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Fakiren, Jönköping

716403-4428

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Fakiren, Jönköping intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 29 april 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Jönköping den 5 maj 2026



Jan-Erik Andersson

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Fakiren, Jönköping

716403-4428

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fakiren, Jönköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Fakiren, Jönköping har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1986-12-30.

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

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Fakiren 6 som uppfördes 1987. Fastigheten består av 81 lägenheter. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adress: Östra Storgatan 132-138, Bomgatan 1 A-C och Kilallén 2-4, Jönköping

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

antal	rok	yta m ²
2	1	49
47	2	65-69
28	3	83-85
4	4	100

Total bostadsyta uppgår till 6 001 m².

Föreningens lokalyta uppgår till 349 m² avser garage.

Bilplatser

Fastigheten innefattar ett garage med 31 bilplatser under övre nivå på innergården samt 11 parkeringsplatser längs Lillgatan och 7 parkeringsplatser längs Bomgatan

Förråd

Lägenhetsförråd finns till samtliga bostadslägenheter.

Gemensamma utrymmen

Innergården är indelad i två nivåer. Övre nivån har en plattsatt yta med planteringar, pergola, bord och bänkar i trä och betong samt en boulebana. Nedre nivån har gräsmatta, rabatter, prydnadsträd, en berså med bord och två bänkar i trä och betong samt en sandlåda.

Bredvid sandlådan finns ett bord och två bänkar i trä och betong.

I hörnet Östra Storgatan och Kilallén finns en bastu och en föreningslokal med övernattningsmöjligheter för föreningens medlemmar.

Fastighetens tekniska status

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för planeringen av det kommande underhållet av föreningens byggnad fram till år 2073. Detta tillsammans med årligt upprättande av budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

Tidigare utfört underhåll

<i>Genomfört underhåll</i>	<i>Utfört År</i>
Gårdsrenovering	2007 och 2017
Uppdatering av värmesystemet	2014
Byte av fjärrvärmeväxlare för värme och varmvatten	2014
Byte av termostater till radiatorer	2014
LED-belysning i allmänna ytor	2015
Fiber-installation	2015
Tvättstugerenovering	2016
Upprustning föreningslokal	2017
Takrenovering inkl. solceller	2018
Passersystem är nu komplett med alla hus	2018
Postboxar, anslagstavlor	2020
Hissrenovering	2021, 2022 och 2023
Laddstolpar	2022 och 2023
Byte av frånluftsfläkt och värmepump till aggregat med intergrerad värmepump	2025

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Fastighetsförvaltningen har ombesörjts av Axcell Fastighetspartner AB

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 106 medlemmar.

Upplåtelser och överlåtelser

81 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 6 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet Socialförsäkringsbalken (2010:110). Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med högst 1% av prisbasbeloppet.

Styrelse och övriga funktionärer

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2025-04-29:

Jan-Erik Andersson	Ordförande
Nivine Kraidie	Ledamot
Kerstin Johnsson	Ledamot
Tobias Ekenskytt (f.d Albertsson)	Ledamot
Anita Thulin	Suppleant

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisor

Sandra Hvitman	Auktoriserad revisor
BDO i Jönköping	Suppleant

Valberedning

Hans Johnsson	Sammanställande
Anders Rye	

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 784	4 562	4 504	4 499
Resultat efter finansiella poster	472	-332	114	676
Soliditet (%)	19,17	18,33	18,66	18,39
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	758	725	714	714
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,29	94,37	93,32	93,85
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 546	5 597	5 647	5 698
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 869	5 922	5 976	6 029
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,49	0,88	0,67	0,66
Sparande per kvm (kr/kvm)	349	354	333	364
Räntekänslighet (%)	7,74	8,17	8,36	8,44
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	139	145	155	122
Driftkostnad (kr/kvm)	263	278	309	332

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nyckeltalen baserade på total yta är omräknade pga ändrad klassificering av garage till lokalyta enligt senaste fastighetsdeklaration.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen arbetat med löpande underhåll samt nya avtal om fastighetsskötsel och städning. Åtgärder som är utförda under 2025:

Byte av entrédörrar mot gården på Östra Storgatan och Kilallén.

Byte av frånluftsaggregat och värmepump till nytt frånluftaggregat med integrerat värmeåtervinning på Kilallén.

Byte av frånluftsaggregat och värmepump till nytt frånluftaggregat med integrerat värmeåtervinning samt ett nytt från och tilluftaggregat på Östra Storgatan.

Byte av ett lägenhetsaggregat till ventilationen på Bomgatan.

Byte av soprumsdörr på Kilallén.

Vattenskada i två lägenheter på Bomgatan.

Monterat vattenvarnare i samtliga lägenheter på Bomgatan.

Kompletterat laddare för EL-bilar i garage, vi har idag 12 laddplatser

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 622 322	485 401	4 380 712	-331 894	8 156 541
Disposition av föregående års resultat:		114 600	-446 494	331 894	0
Årets resultat				471 980	471 980
Belopp vid årets utgång	3 622 322	600 001	3 934 218	471 980	8 628 521

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med upprättad underhållsplan, dock med ett belopp motsvarande minst 2 prisbasbelopp enligt Socialförsäkringsbalken (2010:10).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 934 218
årets vinst	471 980
	4 406 198

disponeras så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	117 600
i ny räkning överföres	4 288 598
	4 406 198

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 783 688	4 562 273
Övriga intäkter	3	39 409	46 774
		4 823 097	4 609 047
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-2 382 906	-3 084 456
Administrationskostnader	5	-173 118	-217 970
Löner och ersättningar	6	-143 659	-174 679
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 197 954	-1 280 969
		-3 897 636	-4 758 074
Rörelseresultat		925 460	-149 027
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		57 291	108 875
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 051	21 010
Räntekostnader och liknande resultatposter		-526 822	-312 752
		-453 480	-182 867
Resultat efter finansiella poster		471 980	-331 894
Årets resultat		471 980	-331 894

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	41 916 935	40 647 654
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 020 489	1 200 912
		42 937 424	41 848 566
Summa anläggningstillgångar		42 937 424	41 848 566
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 470	0
Övriga fordringar		59 240	65 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		141 337	162 799
		202 047	228 797
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	679 068	1 721 777
		679 068	1 721 777
<i>Kassa och bank</i>		1 192 268	697 406
Summa omsättningstillgångar		2 073 383	2 647 981
SUMMA TILLGÅNGAR		45 010 807	44 496 547

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 622 322	3 622 322
Fond för yttre underhåll		600 001	485 401
		4 222 323	4 107 723
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 934 218	4 380 712
Årets resultat		471 980	-331 894
		4 406 198	4 048 818
Summa eget kapital		8 628 521	8 156 541
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	14 900 000	35 220 000
Summa långfristiga skulder		14 900 000	35 220 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	20 320 000	320 000
Leverantörsskulder		520 109	198 477
Aktuella skatteskulder		24 266	0
Övriga skulder		829	34 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	617 081	567 007
Summa kortfristiga skulder		21 482 285	1 120 006
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 010 807	44 496 547

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	471 980	-331 894
Justeringar för avskrivningar	1 197 954	1 280 969
Justering för orealiserade intäkter fonder	-57 291	-108 875
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 612 643	840 200
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	26 751	-26 356
Förändring av leverantörsskulder	321 632	-397 121
Förändring av kortfristiga skulder	40 647	66 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 001 673	482 975
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 286 812	-118 325
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-900 000	-1 100 000
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	2 000 000	500 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 186 812	-718 325
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-320 000	-320 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-320 000	-320 000
Årets kassaflöde	494 861	-555 350
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	697 406	1 252 757
Likvida medel vid årets slut	1 192 268	697 406

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade mot fg år.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar till verkligt värde (marknadsvärde).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Komponent	År
Stommar och grund	120
VA inkl stammar	50
Värmeanläggning och stammar	50
Fasad	50
El inkl stammar	40
Tak	40
Fönster	50
Ventilation	25
Dörrar	40
Hissar	25
Balkonger	50
Styr och övervakning	15
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20
Portsystem	10

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassamedel, disponibla kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat.

Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta, %

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten dras av respektive läggs till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Driftskostnad per kvm (kr/kvm)

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 4 Fastighetskostnader.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 547 688	4 349 443
Hyresintäkter bostäder	7 000	6 200
Uppvärmning	0	300
Intäkter garage och parkeringsplatser	229 000	206 330
	4 783 688	4 562 273

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och kabel-TV.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	8 783	11 344
Pantsättningsavgift	4 056	4 584
Försäljning el	5 662	5 300
Övriga intäkter	1 200	13 745
Elstolpe	19 707	11 800
	39 408	46 773

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	197 026	235 340
Värme	455 986	451 253
Vatten	226 856	235 043
Renhållning	125 523	133 755
Försäkring	70 250	84 482
Kabel-TV	0	105 508
Internet	100 067	42 336
Förbrukningsmaterial	7 584	4 394
Fastighetsskötsel entreprenad	341 525	327 684
Fastighetsskötsel städ	0	989
Snöröjning	10 741	21 653
Serviceavtal	22 699	14 349
Övriga fastighetskostnader	58 711	10 907
OVK	54 382	0
	1 671 350	1 667 693
Reparationer och underhåll	549 180	1 298 784
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	162 375	117 979
	2 382 905	3 084 456

Not 5 Administrationskostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	107 160	104 462
Revision	17 875	20 000
Tele- och datakommunikation	0	9 930
Övriga förvaltningskostnader	48 083	83 578
	173 118	217 970

Not 6 Löner och ersättningar

	2025	2024
Styrelsearvoden	121 500	135 500
Arbetsgivaravgifter	22 159	39 179
	143 659	174 679

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 049 508	53 931 183
Inköp	2 286 812	118 325
Försäljningar/utrangeringar	-641 615	0
Omklassificeringar	605 950	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 300 655	54 049 508
Ingående avskrivningar	-13 401 854	-12 391 099
Försäljningar/utrangeringar	641 615	0
Omklassificeringar	-605 950	0
Årets avskrivningar	-1 017 531	-1 010 755
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 383 720	-13 401 854
Utgående redovisat värde	41 916 935	40 647 654
Taxeringsvärden byggnader	80 868 000	75 000 000
Taxeringsvärden mark	41 000 000	44 000 000
	121 868 000	119 000 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 575 997	3 575 997
Försäljningar/utrangeringar	-670 535	0
Omklassificeringar	-605 950	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 299 512	3 575 997
Ingående avskrivningar	-2 375 085	-2 104 870
Försäljningar/utrangeringar	670 532	0
Omklassificeringar	605 950	0
Årets avskrivningar	-180 420	-270 214
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 279 023	-2 375 084
Utgående redovisat värde	1 020 489	1 200 913

Not 9 Kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Multi A 25 A1	679 068	1 721 777
	679 068	1 721 777

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Bundet t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken 9055683	2,50	2027-09-30	15 220 000	15 400 000
Handelsbanken 717707	0,71	2026-09-01	20 000 000	20 000 000
			35 220 000	35 400 000
Kortfristig del av långfristig skuld			20 320 000	320 000

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år samt nästa års amortering klassificeras som kortfristig skuld. Nästa års amortering uppgår till 320 000kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	55 375	56 042
Upplupna drifts- och förvaltningskostnader	147 316	127 921
Förutbetalda årssavgifter och andra intäkter	414 390	383 044
	617 081	567 007

Not Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev i fastigheten Fakiren 6	48 440 000	48 440 000
	48 440 000	48 440 000

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-03-25

Underskriven den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Jan-Erik Andersson
Ordförande

Kerstin Johnsson

Nivine Kraidie

Tobias Ekenskytt

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sandra Hvitman
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 09:25

SENT BY OWNER:

Annica Petersson • 27.03.2026 10:26

DOCUMENT ID:

HygQwppXsbe

ENVELOPE ID:

B1QvTpmo-x-HygQwppXsbe

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Fakiren 250101-251231.pdf

15 pages

SHA-512:

94fafe8bd3cb304fe1bb8761f6f3ef2b916ac4614917d7c2
7f32df4f9c78ab169bd87752440757149022e283a12849
3fde8e8001e22a3eef8d69f454731ad1ce

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kerstin Linnéa Johnsson Kerstinjohnsson2@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 10:57 27.03.2026 10:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/05/18) IP: 193.180.91.186
2. Jan-Erik Andersson Orf@brffakiren.se	 Signed Authenticated	27.03.2026 22:59 27.03.2026 22:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/05/22) IP: 186.3.47.142
3. Tobias Carl Ekenskytt Tobiasekenskytt@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 08:29 30.03.2026 08:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/07/17) IP: 94.234.66.241
4. NIVINE KRAIDIE nivine.kraidie@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 09:59 27.03.2026 10:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/04/04) IP: 193.180.91.25
5. Sandra Clara Ellen Hvitman sandra.hvitman@bdo.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 09:25 07.04.2026 09:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/06/18) IP: 217.119.170.26

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fakiren
Org.nr. 716403-4428

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fakiren för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avscenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och

ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 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 Bostadsrättsföreningen Fakiren för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

- 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 bostadsrättslagen.

Jönköping den dag som framgår av elektronisk underskrift

Sandra Hvitman

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 09:21

SENT BY OWNER:

Sandra Hvitman · 07.04.2026 09:18

DOCUMENT ID:

BJAC1Ez2Zx

ENVELOPE ID:

ryn01NGhZe-BJAC1Ez2Zx

DOCUMENT NAME:

RB för signering.pdf

2 pages

SHA-512:

8d7fc993fedcc082cf44fcc0d958b108bed5b3a405eee2f0d9de9fff148aa979e86ef75316b77e4cc28398f3b864f3038bbf290b7104f0b5d7d12a65deffc863

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sandra Clara Ellen Hvitman	Signed	07.04.2026 09:21	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/06/18)
Sandra.Hvitman@bdo.se	Authenticated	07.04.2026 09:20	Low	IP: 217.119.170.26

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed