

Årsredovisning

Brf Köpmannen
Org nr: 713200-0535

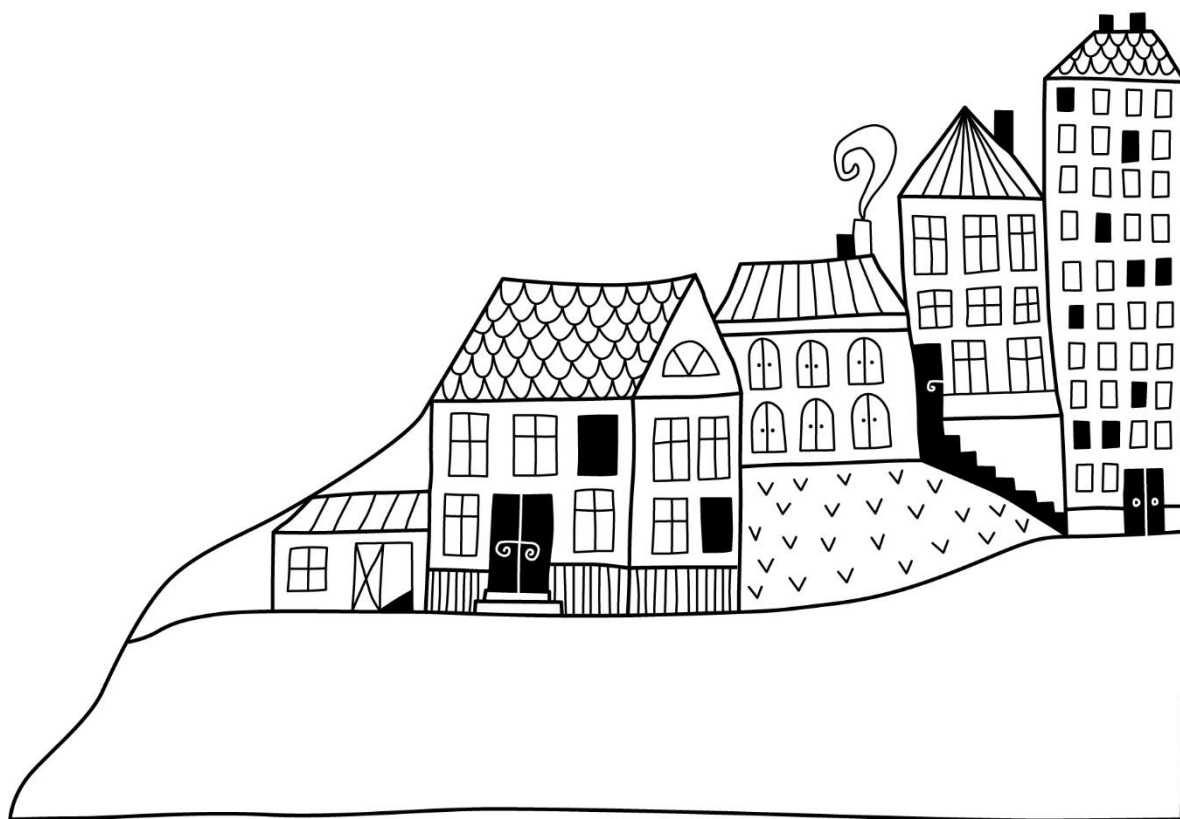
2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Köpmannen får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Järfälla kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-03-02. Nuvarande stadgar registrerades 2019-04-05.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kallhäll 1:23 och 1:83 i Järfälla Kommun. På fastigheterna finns en byggnad med fyra våningar, i vilken man upplåter bostadslägenheter och lokaler. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastigheternas adress är Gjutarplan 26–40, Pressarvägen 13–21 i Järfälla.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
9	21	12	9	51

Dessutom tillkommer

Parkering
55

Total tomtarea	1863 m ²
Total bostadsarea	3159 m ²

Årets taxeringsvärde	53 770 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	58 019 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Lokalvård	HSB städ AB
Elhandel och elnät	E-on
Uppvärmning	E-on
Vatten	Järfälla Kommun
Sophämtning	Järfälla Kommun
Digitala tjänster	Tele2 Sverige AB
Bredband	Telenor

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 126 tkr och planerat underhåll för 62 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållsplanen uppdaterades senast 2026-03-30.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 176 tkr.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Filterbyte	16 378
Dörr/port	30 079
Belysningsarmatur	15 693

Planerade underhåll

Beskrivning	År
Branddörrar, installation nya dörrar	2026
Trapphus, Vindsstege	2026
Tak	2026
Undercentral	2026
Ventilation	2026
Förpackningsinsamling	2026
VA stammar	2027

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bernth Lek	Ordförande	2027
Rickard Bubicic	Ledamot	2026
Jan Cronlund	Vice ordförande	2027
Calle Krause	Ledamot	2027
Petter Heikka	Sekreterare	2027
Yasmine Letaief Saler	Ledamot	2026
Elin Augustinsson	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jean Conte	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
William Lindström	Revisor	2026
Joakim Häll	Revisorssuppleant	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har moms för period 2019-2025 rättats.

Ekonomi

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 5 % från 2026-01-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 69 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 68 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025**	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 818	3 703	3 661	3 302	3 152
Rörelsens intäkter	4 156	3 726	3 828	3 350	3 216
Resultat efter finansiella poster*	1 282	852	1 099	906	840
Soliditet %*	94	94	93	80	78
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	77	85	82	85	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	702	698	690	630	608
Energikostnad kr/kvm*	133	165	153	130	125
Sparande kr/kvm*	220	217	290	246	234
Skuldsättning kr/kvm*	-	-	-	405	405
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	-	-	-	440	440
Räntekänslighet %*	-	-	-	0,7	0,7

* obligatoriska nyckeltal

**garageyta om 1462 kvm räknas med i yta för nyckeltalen 2025

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	325 150	0	0	5 012 939	7 251 272	852 301
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					852 301	−852 301
Reservering underhållsfond				176 792	−176 792	
Ianspråktagande av underhållsfond				−62 149	62 149	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						1 281 521
Vid årets slut	325 150	0	0	5 127 582	7 988 930	1 281 521

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	8 103 573
Årets resultat	1 281 521
Årets fondreservering enligt stadgarna	−176 792
Årets ianspråktagande av underhållsfond	62 149

Summa **9 270 452**

Styrelsen
föreslår följande
disposition till
årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **9 270 452**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 817 801	3 703 270
Övriga rörelseintäkter	Not 3	337 718	22 838
Summa		4 155 519	3 726 108
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 044 804	-2 281 796
Övriga externa kostnader	Not 5	-311 401	-298 723
Personalkostnader	Not 6	-95 869	-56 604
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-338 060	-239 023
Övriga rörelsekostnader		-84 001	
Summa rörelsekostnader		-2 874 135	-2 876 147
Rörelseresultat		1 281 385	849 961
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 937	2 362
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-4 800	-23
Summa finansiella poster		137	2 340
Resultat efter finansiella poster		1 281 521	852 301
Årets resultat		1 281 521	852 301



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	9 896 727	8 452 717
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	44 713	51 716
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	1 922 311
Summa materiella anläggningstillgångar		9 941 440	10 426 744
Summa anläggningstillgångar		9 941 440	10 426 744
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	577 485	102 300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	188 168	189 012
Summa kortfristiga fordringar		765 653	291 312
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	5 111 850	3 612 058
Summa kassa och bank		5 111 850	3 612 058
Summa omsättningstillgångar		5 877 503	3 903 369
Summa tillgångar		15 818 943	14 330 113



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	325 150	325 150
Fond för yttre underhåll	5 127 582	5 012 939
Summa bundet eget kapital	5 452 732	5 338 089
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	7 988 930	7 251 272
Årets resultat	1 281 521	852 301
Summa fritt eget kapital	9 270 452	8 103 573
Summa eget kapital	14 723 184	13 441 662
SKULDER		
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	225 501	87 824
Skatteskulder	Not 15	17 608
Övriga skulder	201 405	237 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	651 246
Summa kortfristiga skulder	1 095 759	888 451
Summa eget kapital och skulder	15 818 943	14 330 113



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 281 385	849 961
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	338 060	239 023
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	84 001	
	1 703 446	1 088 985
Erhållen ränta	4 937	2 362
Erlagd ränta	-4 800	-23
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 703 583	1 091 324
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-357 738	21 571
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	90 704	-63 623
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 436 549	1 049 272
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-1 859 068	0
Investeringar i pågående byggnation	1 922 311	-1 922 311
Kassaflöde från investeringsverksamheten	63 243	-1 922 311
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 499 792	-873 040
Likvida medel vid årets början	3 612 058	4 485 097
Likvida medel vid årets slut	5 111 850	3 612 058
Kassa och Bank BR	5 111 850	3 612 058



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
El	Linjär	50
Låssystem	Linjär	82
Fasad	Linjär	100
Fönster	Linjär	100
Transport (hiss)	Linjär	50
Inre UH	Linjär	120
Rest	Linjär	99
Stomme	Linjär	114-120
Yttertak	Linjär	50
Ventilation	Linjär	50
Värmesystem	Linjär	40-100
Laddstolpar	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 930 296	1 930 296
Årsavgifter, lokaler	1 099 404	1 099 404
Hyror, lokaler	366 312	360 708
Hyror, p-platser	168 000	166 700
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-1 000
Bränsleavgifter, bostäder	6 828	6 828
Elavgifter	66 362	0
Kabel-tv-avgifter	151 772	121 125
Övriga avgifter	700	1 300
Övriga ersättningar	28 127	17 910
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-1
Summa nettoomsättning	3 817 801	3 703 270

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Omdeklaration moms	337 478	
Övriga rörelseintäkter	240	22 838
Summa övriga rörelseintäkter	337 718	22 838

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-62 149	0
Reparationer	-110 015	-474 970
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-275 624	-270 170
Försäkringspremier	-124 838	-110 598
Kabel- och digital-TV	-174 357	-208 801
Pcb/Radonsanering	0	-3 745
Serviceavtal	-36 947	-32 123
Snö- och halkbekämpning	-195 905	-189 651
Förbrukningsinventarier	-2 200	-1 764
Vatten	-222 344	-188 444
Fastighetsel	-390 298	-379 951
Uppvärmning	-250 880	-246 720
Sophantering och återvinning	-117 863	-108 879
Förvaltningsarvode drift	-81 384	-65 979
Summa driftskostnader	-2 044 804	-2 281 796

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-241 249	-231 983
IT-kostnader	0	-873
Arvode, yrkesrevisorer	-44 500	-21 875
Övriga försäljningskostnader	-5 292	-1 031
Övriga förvaltningskostnader	-6 061	-24 780
Kreditupplysningar	-555	-850
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 318	-13 179
Köpta tjänster	-1 309	-1 076
Bankkostnader	-3 117	-3 076
Summa övriga externa kostnader	-311 401	-298 723

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-30 000	-25 650
Sammanträdesarvoden	-44 005	-18 786
Övriga kostnadsersättningar	-314	0
Sociala kostnader	-21 550	-12 168
Summa personalkostnader	-95 869	-56 604

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-331 057	-232 559
Avskrivning Installationer	-7 003	-6 464
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-338 060	-239 023

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	69	240
Övriga ränteintäkter	4 868	2 122
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 937	2 362

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga räntekostnader	-4 800	-23
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-4 800	-23

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	17 420 048	17 420 048
Mark	259 200	259 200
	17 679 248	17 679 248
Årets anskaffningar		
Radiatorer	1 859 068	
	1 859 068	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-132 123	
	-132 123	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 406 193	17 679 248

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-9 226 531	-8 993 972
	-9 226 531	-8 993 972
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-331 057	-232 559
	-331 057	-232 559
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	48 122	
	48 122	
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 509 466	-9 226 531
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 896 727	8 193 517
Varav		
Byggnader	9 637 527	8 452 717
Mark	259 200	259 200



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Installationer, laddstolpar	64 645	64 645
	64 645	64 645
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	64 645	64 645
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer laddstolpar	-12 928	- 6 464
	-12 928	- 6 464
Årets avskrivningar		
Installationer, laddstolpar	-7003	-6 464
	-6 464	-6 464
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-19 932	-12 928
Restvärde enligt plan vid årets slut	45 251	51 716
Varav		
Installationer, laddstolpar	44 713	51 716

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	265 101	102 300
Momsfordringar	312 384	0
Summa övriga fordringar	577 485	102 300

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	85 957	81 860
Förutbetalt förvaltningsarvode	58 543	60 312
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 668	43 502
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 338
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	188 168	189 012

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	5 111 850	3 612 058
Summa kassa och bank	5 111 850	3 612 058

Not 15 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	0	10 965
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	17 608	0
Summa skatteskulder	17 608	10 965

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	19 135	14 531
Upplupna elkostnader	44 430	45 959
Upplupna värmekostnader	28 837	33 715
Upplupna kostnader för renhållning	6 794	0
Upplupna revisionsarvoden	28 500	12 000
Upplupna styrelsearvoden	60 900	50 645
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 510	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 516	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	430 624	395 347
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	651 246	552 197

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	6 710 500	6 710 500

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-10

Årsredovisningen undertecknades det datum som framgår av den digitala signaturen.

Bernth Lek, Ordförande

Rickard Bubicic, Ledamot

Jan Cronlund, Ledamot

Petter Heikka, Ledamot

Yasmine Letaief Saler, Ledamot

Calle Krause, Ledamot

Elin Augustinsson, Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Kungsbron BoRevision AB

William Lindström





Verifikat

Dokument-ID 09222115557580137055

Dokument

Årsredovisning 2025, Köpmannen

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2026-06-05 10:29:51 CEST (+0200) av Tim

Neuman (TN)

Färdigställt 2026-06-08 09:45:19 CEST (+0200)

Initierare

Tim Neuman (TN)

Riksbyggen

tim.neuman@riksbyggen.se

Signerare

Bernth Lek (BL)

bernth.l@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BERNTH LEK"

Signerade 2026-06-06 16:52:01 CEST (+0200)

Rickard Bubicic (RB)

rickard@walterego.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RICKARD BUBICIC"

Signerade 2026-06-06 13:21:20 CEST (+0200)

Jan Cronlund (JC)

jan.cronlund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN
BONDE CRONLUND"

Signerade 2026-06-06 10:51:39 CEST (+0200)

Petter Heikka (PH)

petter.heikka@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Petter Johannes Heikka"

Signerade 2026-06-05 21:20:37 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557580137055

Yasmine Letaief Saler (YLS)
yesmin.letaief@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"YASMINE LETAIEF SALER"
Signerade 2026-06-05 12:08:41 CEST (+0200)

Calle Krause (CK)
callekrause@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CALLE KRAUSE"
Signerade 2026-06-05 12:30:03 CEST (+0200)

Elin Augustinsson (EA)
elinaugustinsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELIN
AUGUSTINSSON"
Signerade 2026-06-06 11:41:41 CEST (+0200)

William Lindström (WL)
william.lindstrom@kungsbronborevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"WILLIAM LINDSTRÖM"
Signerade 2026-06-08 09:45:19 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Köpmannen

Org.nr 713200-0535

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Köpmannens 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 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 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 för LCE 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 för LCE 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, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Köpmannen 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

William Lindström

Kungsbron Borevision AB

Av föreningen vald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557580139518

Dokument

Rev.ber. 2025

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-06-05 10:32:05 CEST (+0200) av Tim

Neuman (TN)

Färdigställt 2026-06-08 09:45:00 CEST (+0200)

Initierare

Tim Neuman (TN)

Riksbyggen

tim.neuman@riksbyggen.se

Signerare

William Lindström (WL)

william.lindstrom@kungsbronborevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"WILLIAM LINDSTRÖM"

Signerade 2026-06-08 09:45:00 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Brf Köpmannen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Köpmannen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

