

Årsredovisning

Brf Köpmannen
Org nr: 713200-0535

2023-01-01 – 2023-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Köpmannen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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.

I resultatet ingår avskrivningar med 239 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 338 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 185% till 504%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kallhäll 1:23 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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget.

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 m²
Total bostadsarea 3159 m²

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

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 följer en aktuell underhållsplan som är uppdaterad under 2023. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 134 tkr och planerat underhåll för 95 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. 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.

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

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Avloppsledning tvättstuga	37 500
Tak	57 189

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	2025
Rickard Bubicic	Ledamot	2024
Rickard Jakobsson	Ledamot	2024
Yasmin Letaief	Ledamot	2024
Jan Bonde Cronlund	Ledamot	2025
Petter Heikka	Ledamot	2025
Calle Krause	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jean Conte	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Davidsson	Revisor	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 70 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 69 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att inte höja årsavgiften 2023.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	3 542	3 191	3 042	3 008	2 985
Rörelsens intäkter	3 828	3 350	3 216	3 131	3 091
Resultat efter finansiella poster*	1 099	906	840	1 195	870
Årets resultat	1 099	906	840	1 195	870
Resultat exkl avskrivningar	1 338	1 139	1 072	1 434	1 109
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 161	962	895	1 257	1 109
Balansomslutning	13 541	14 381	13 646	12 699	12 670
Årets kassaflöde	-592	744	1 213	170	2 950
Soliditet %*	93	80	78	77	67
Likviditet %	504	185	423	347	800
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	82	85	86	88	88
Avgifts hyresbortfall %	0,1	0,0	0,0	0,1	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	690	630	608	606	596
Driftkostnader kr/kvm	385	380	367	289	327
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	366	365	350	251	292
Energikostnad kr/kvm*	153	130	125	111	78
Underhållsfond kr/kvm	980	964	943	924	927
Reservering till underhållsfond kr/kvm	36	36	36	36	-
Sparande kr/kvm*	290	246	234	329	260
Ränta kr/kvm	4	4	4	5	7
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	-	440	440	440	823
Räntekänslighet %*	-	0,7	0,7	0,7	1,4

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). 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	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	325 150	4 754 044	5 504 516	906 489
Disposition enl. årsstämmobeslut			906 489	-906 489
Reservering underhållsfond		176 792	-176 792	
Ianspråktagande av underhållsfond		-94 689	94 689	
Årets resultat				1 099 162
Vid årets slut	325 150	4 836 147	6 328 902	1 099 162

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 411 005
Årets resultat	1 099 162
Årets fondreservering enligt stadgarna	-176 792
Årets ianspråktagande av underhållsfond	94 689
Summa	7 428 064

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **7 428 064**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 541 912	3 191 037
Övriga rörelseintäkter	Not 3	286 272	158 886
Summa rörelseintäkter		3 828 184	3 349 923
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 897 748	-1 875 402
Övriga externa kostnader	Not 5	-516 211	-278 322
Personalkostnader	Not 6	-61 028	-61 613
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-239 023	-232 559
Summa rörelsekostnader		-2 714 010	-2 447 896
Rörelseresultat		1 114 174	902 027
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 605	30 481
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-19 617	-26 020
Summa finansiella poster		-15 012	4 461
Resultat efter finansiella poster		1 099 162	906 489
Årets resultat		1 099 162	906 489

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	8 685 276	8 917 835
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	58 180	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	129 176
Summa materiella anläggningstillgångar		8 743 456	9 047 011
Summa anläggningstillgångar		8 743 456	9 047 011
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	4 220
Övriga fordringar		100 178	80 096
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	212 704	172 343
Summa kortfristiga fordringar		312 882	256 659
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 485 097	5 077 040
Summa kassa och bank		4 485 097	5 077 040
Summa omsättningstillgångar		4 797 980	5 333 698
Summa tillgångar		13 541 436	14 380 709

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	325 150	325 150
Fond för yttre underhåll	4 836 147	4 754 044
Summa bundet eget kapital	5 161 297	5 079 194
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	6 328 902	5 504 516
Årets resultat	1 099 162	906 489
Summa fritt eget kapital	7 428 064	6 411 005
Summa eget kapital	12 589 361	11 490 199
SKULDER		
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	2 000 000
Leverantörsskulder	97 909	108 830
Skatteskulder	Not 14	0
Övriga skulder	241 280	201 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	580 336
Summa kortfristiga skulder	952 075	2 890 510
Summa eget kapital och skulder	13 541 436	14 380 709

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 099 162	906 489
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	239 023	232 559
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 338 185	1 139 048
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-56 224	-93 945
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	61 565	-171 633
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 343 527	873 469
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	64 531	-129 176
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	64 531	-129 176
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	0
Årets kassaflöde	-591 942	744 293
Likvidamedel vid årets början	5 077 039	4 332 746
Likvidamedel vid årets slut	4 485 097	5 077 039
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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
Byggnader	Tillämpar komponentsats	

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 930 296	1 754 772
Årsavgifter, lokaler	1 099 380	999 192
Hyror, lokaler	338 928	306 216
Hyror, p-platser	170 480	125 229
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 000	-1 200
Bränsleavgifter, bostäder	6 828	6 828
Summa nettoomsättning	3 541 912	3 191 037

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	100 980	100 980
Övriga ersättningar	17 718	9 876
Erhållna statliga bidrag	91 577	0
Övriga rörelseintäkter	75 997	48 030
Summa övriga rörelseintäkter	286 272	158 886

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-94 689	-76 546
Reparationer	-133 849	-193 321
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-268 079	-181 659
Samfällighetsavgifter	0	-103 856
Försäkringspremier	-95 415	-86 906
Kabel- och digital-TV	-222 569	-209 132
Pcb/Radonsanering	0	-11 040
Serviceavtal	-12 833	-4 673
Obligatoriska besiktningar	-2 313	-66 470
Snö- och halkbekämpning	-104 915	-121 184
Förbrukningsinventarier	-10 445	-5 863
Vatten	-153 780	-139 178
Fastighetsel	-421 970	-336 851
Uppvärmning	-181 265	-163 210
Sophantering och återvinning	-105 198	-78 691
Förvaltningsarvode drift	-90 428	-96 823
Summa driftskostnader	-1 897 748	-1 875 402

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-223 045	-212 500
Arvode, yrkesrevisorer	-19 875	-19 000
Övriga försäljningskostnader	0	-600
Övriga förvaltningskostnader	-201 865	-18 716
Kreditupplysningar	-7 678	-5 835
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 350	-9 888
Bankkostnader	-2 546	-1 937
Övriga externa kostnader	-53 853	-9 846
Summa övriga externa kostnader	-516 211	-278 322

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-29 900	-24 150
Sammanträdesarvoden	-19 998	-23 349
Sociala kostnader	-11 130	-14 114
Summa personalkostnader	-61 028	-61 613

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-232 559	-232 559
Avskrivning Installationer	-6 464	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-239 023	-232 559

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	3 486	30 074
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	3
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	385	404
Övriga ränteintäkter	734	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 605	30 481

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-18 333	-22 000
Övriga räntekostnader	-1 284	-4 020
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-19 617	-26 020

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	17 420 048	17 420 048
Mark	259 200	259 200
	17 679 248	17 679 248
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 679 248	17 679 248

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 761 413	-7 164 459
	-8 761 413	-7 164 459

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-232 559	-232 559
	-232 559	-232 559

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-8 993 972** **-7 397 018****Restvärde enligt plan vid årets slut****8 426 076** **8 658 635****Varav**

Byggnader	8 426 076	8 658 635
-----------	-----------	-----------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	0	0
Årets anskaffningar		
Installationer, laddstolpar	64 645	
	64 645	0
Årets avskrivningar		
Installationer, laddstolpar	-6 464	
	-6 464	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 464	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	58 180	0
Varav		
Installationer, laddstolpar	58 180	0

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	69 668	60 581
Förutbetalt förvaltningsarvode	57 996	53 125
Förutbetald kabel-tv-avgift	57 591	55 300
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 450	3 338
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	212 704	172 343

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	4 485 097	5 077 040
Summa kassa och bank	4 485 097	5 077 040

Not 14 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	18 104	0
Summa skatteskulder	18 104	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 531	14 919
Upplupna räntekostnader	0	3 667
Upplupna driftskostnader	0	11 184
Upplupna elkostnader	62 682	55 219
Upplupna värmekostnader	20 650	20 285
Upplupna kostnader för renhållning	14 729	0
Upplupna revisionsarvoden	11 125	11 125
Upplupna styrelsearvoden	51 245	44 586
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 998	5 998
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	413 822	413 353
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	594 782	580 336

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	6 710 500	6 710 500

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Bernth Lek

Jan Cronlund

Rickard Jakobsson

Petter Heikka

Rickard Bubicic

Calle Krause

Yasmine Letaief

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision AB

Erik Davidsson



Verifikat

Transaktion 09222115557513504846

Dokument

Årsredovisning Brf Köpmannen 2023
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2024-03-22 13:50:33 CET (+0100) av Sara Yalcin
Kilic (SYK)
Färdigställt 2024-04-03 15:27:22 CEST (+0200)

Initierare

Sara Yalcin Kilic (SYK)
Riksbyggen
sara.yalcinkilic@riksbyggen.se

Signerare

Berth Lek (BL)
bernth.l@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BERNTH LEK"
Signerade 2024-03-23 18:40:27 CET (+0100)

Jan Cronlund (JC)
jan.cronlund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN
BONDE CRONLUND"
Signerade 2024-03-22 14:40:54 CET (+0100)

Petter Heikka (PH)
petter.heikka@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Petter Johannes Heikka"
Signerade 2024-03-23 17:12:34 CET (+0100)

Rickard Bubicic (RB)
rickard@walterego.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RICKARD BUBICIC"
Signerade 2024-03-24 10:09:55 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513504846

Rickard Jakobsson (RJ)
rickard_jakobson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RICKARD JAKOBSSON"
Signerade 2024-03-22 15:00:57 CET (+0100)

Yasmine Letaief (YL)
yesmin.letaief@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"YASMINE G J LETAIEF SALER"
Signerade 2024-03-22 15:06:14 CET (+0100)

Calle Krause (CK)
callekrause@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CALLE KRAUSE"
Signerade 2024-03-23 22:00:25 CET (+0100)

Erik Davidsson (ED)
erik.davidsson@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK
DAVIDSSON"
Signerade 2024-04-03 15:27:22 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 Brf Köpmannen, org.nr. 713200-0535

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Köpmannen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 och god revisionsmed 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, 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 Brf Köpmannen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557513625574

Dokument

Köpmannen RB 2023

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-03-25 09:25:37 CET (+0100) av Sara Yalcin Kilic (SYK)

Färdigställt 2024-04-03 15:28:24 CEST (+0200)

Initierare

Sara Yalcin Kilic (SYK)

Riksbyggen

sara.yalcinkilic@riksbyggen.se

Signerare

Erik Davidsson (ED)

erik.davidsson@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK DAVIDSSON"

Signerade 2024-04-03 15:28:24 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

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, fastighetservice 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

