

Årsredovisning för  
**Brf Köpmangatan 19**  
769627-0110

Räkenskapsåret  
**2024-07-01 - 2025-06-30**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-12
Underskrifter	12-13

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Köpmangatan 19, 769627-0110 får härmed avge årsredovisning för 2024-07-01 - 2025-06-30.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2013-10-09 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2024-01-25.

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

Föreningen tillämpar redovisning enligt K2-regelverket.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

#### Föreningens byggnader

Fastighetens registerbeteckning är Stengeten 9. Föreningens fastighet omfattar 7 lägenheter, varav 6 är upplåtna med bostadsrätt om 458 kvm och 1 upplåten med hyresrätt om 86 kvm (hyresrätten förvaltas av PARE Fastigheter AB reglerat i avtal och fullmakt ingångna 2013-12-20) med en total lägenhetsyta på 544 kvm. Föreningen omfattar även 3 lokaler med en sammanlagd yta på 182 kvm, samtliga upplåtna med hyresrätt. Fastighetens totala area är 726 kvm. Till fastigheten hör 3 parkeringsplatser, vilka ingår i upplåtelseavtal för lägenheterna nr. 153-001 (1001), 153-102 (1102), 153-201 (1201).

Föreningen är avtalspart i 2 gemensamhetsanläggningar.

Eskilstuna Stengeten ga:1 (tvättstuga, sophantering samt viss drift) drivs tillsammans med fastigheterna Stengeten 10, och Stengeten 11 där vår förening är härskande fastighet. Eskilstuna Tunafors ga:1 (avloppspump och ledningar) drivs tillsammans med fastigheterna Snäckan 10, Stengeten 10 och Stengeten 11. Härskande fastighet är Snäckan 10.

Lägenhetsfördelning:

- 1 st 1 rum och kök
- 1 st 2 rum och kök
- 3 st 3 rum och kök
- 1 st 4 rum och kök
- 1 st 5 rum och kök

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
MARK Redovisarna AB	Ekonomisk förvaltning
EEM	El, fjärrvärme, sophämtning, vatten
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Recover	Fastighetsjour
Telenor	Kabel-TV

#### Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår 1929 och värdeår 1959.

Underhållsplan finns för föreningens fastighet.

### **Styrelse, revisorer och valberedning**

#### **Styrelsen**

Ordinarie årsstämma har ägt rum 2024-12-15 där 3 st lägenheter var representerade. Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Pernilla Eriksson	Ledamot ordförande
Linda Byléhn	Ledamot sedan 2024-12-15
Ella Wallin	Ledamot
Caroline Bäckman	Suppleant

En ordinarie ledamotplats har varit vakant under tiden 2024-04-24 till 2024-12-15.

**Revisor:** Christer Johansson

**Valberedning:** Peter Vikström

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Installerat en fläkt i lgh 153-003

Byte av radiatorventiler i samtliga lägenheter och lokaler samt tvättstuga.

Tagit bort klotter på fasaden, byte av vattenmätare, byte av fjärrvärmepump.

Städdag under hösten och våren.

Uppdaterat bredbandsuttagen.

Bytt sopsorteringsystem till färgsortering.

Installerat ett nyckelskåp för säker nyckelhantering.

En av lokalerna blev uppsagd 31/5.

En toalett pump i en av lokalerna har bytts.

Bundit om lån september 2024.

Tecknat nytt elavtal samt skapat ett serviceavtal med Eskilstuna energi & miljö.

### **Medlemsinformation**

Antal medlemslägenheter: 6.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 8.

Under räkenskapsåret har 2 st överlåtelser ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna. I dagsläget tas ej överlåtelseavgift ut.

För att upplåta lägenhet i andra hand krävs skriftligt tillstånd av styrelsen.

Årsavgifter, ökningar de senaste åren:

3,00% från 2023-01-01

6,00% från 2024-01-01

3,00% från 2025-01-01

En ökning med 10% från 2026-01-01 är registrerad.

### **Eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	5 272 216	367 775	-348 253	132 447
Disposition enl årsstämmbeslut			108 527	-132 447
Avsättning enligt stämmbeslut		23 920		
Årets resultat				-135 044
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>5 272 216</b>	<b>391 695</b>	<b>-239 726</b>	<b>-135 044</b>

## Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning, kkr	628	645	631	606
Resultat efter finansiella poster, kkr	-135	132	43	121
Soliditet, %	45	45	44	43
Sparande per kr/kvm	21	305	188	290
Årsavgift kr/kvm	641	614	588	573
Energikostnad kr/kvm	274	268	237	240
Räntekostnad kr/kvm	199	168	136	91
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	7 518	7 600	7 681	8 038
Skuldkvot, %	10	10	10	9
Räntekänslighet, %	20	20	21	22
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter, %	47	44	43	43

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Skuldkvot är de långfristiga skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot desto lägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024/2025, beroende på att kostnaderna varit högre än intäkterna. Det är främst kostnader för reparationer (löpande underhåll) och räntor som ökat kraftigt. Föreningen reserverar/öronmärker årligen medel för kommande års planerade underhållsbehov (fond för yttre underhåll). Sparandetalet (ett betydelsefullt nyckeltal i flerårsöversikten) är negativt. Avskrivningar (en annan benämning för slitagekostnader) är ingen utgift/utbetalning och påverkar därför inte likviditeten, men det påverkar resultatet eftersom det är en kostnad. Kassaflödet under året (inbetalningar minus utbetalningar) har varit negativt. Föregående år var det positivt. Se vidare specifikation i kassaflödesanalysen. Kommande år ser vi fortsatt ökade räntekostnader, men även kraftiga kommunala taxehöjningar för vatten och fjärrvärme. Under de senaste fyra åren (2022-2026) har dessa kostnadsposter ökat i storleksordningen 50-70 procent.

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-239 726
årets resultat	-135 044
<b>Summa balanserat resultat</b>	<b>-374 770</b>
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna	23 920
tas ur fonden för yttre underhåll p ga kostnader för termostatbytet	-61 005
balanseras i ny räkning	-337 685
	<b>-374 770</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	627 556	645 473
Övriga rörelseintäkter		2 029	6 992
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>629 585</b>	<b>652 465</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-490 501	-297 514
Övriga externa kostnader	3	-43 299	-25 294
Personalkostnader		-13 142	-9 770
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-89 092	-89 069
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-636 034</b>	<b>-421 647</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-6 449</b>	<b>230 818</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		16 151	23 320
Räntekostnader		-144 746	-121 691
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-128 595</b>	<b>-98 371</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-135 044</b>	<b>132 447</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-135 044</b>	<b>132 447</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-135 044</b>	<b>132 447</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	10 934 198	11 023 290
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 934 198</b>	<b>11 023 290</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 934 198</b>	<b>11 023 290</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		1 153	6 881
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 929	43 070
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>51 082</b>	<b>49 951</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		903 048	944 382
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>903 048</b>	<b>944 382</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>954 130</b>	<b>994 333</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 888 328</b>	<b>12 017 623</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemmarnas insatser		5 272 216	5 272 216
Fond för yttre underhåll		391 695	367 775
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 663 911</b>	<b>5 639 991</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-239 726	-348 253
Årets resultat		-135 044	132 447
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-374 770</b>	<b>-215 806</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 289 141</b>	<b>5 424 185</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Inteckningslån	5,7	5 458 152	5 517 384
Övriga långfristiga skulder		978 034	978 034
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 436 186</b>	<b>6 495 418</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Förskottsbetalda årsavgifter		48 384	21 599
Leverantörsskulder		63 463	31 392
Skatteskulder		1 920	1 648
Övriga skulder		11 347	10 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	37 887	33 300
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>163 001</b>	<b>98 020</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 888 328</b>	<b>12 017 623</b>

## Kassaflödesanalys

	2024/2025	2023/2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-135 044	132 448
Avskrivningar	89 093	89 067
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-45 951</b>	<b>221 515</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	25 653	26 906
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	38 197	-73 534
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>17 899</b>	<b>174 887</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-59 232	-59 232
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-59 232</b>	<b>-59 232</b>
<b>Årets Kassaflöde</b>	<b>-41 333</b>	<b>115 655</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>944 382</b>	<b>828 727</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>903 049</b>	<b>944 382</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

### Not 1 Årsavgifter och hyror

<b>Årsavgifter och hyror</b>	<b>2024/2025</b>	<b>2023/2024</b>
Hyror lokal, garage och p-plats	298 444	332 680
Årsavgifter	293 559	281 039
Övrigt	37 582	31 882
<b>Summa</b>	<b>629 585</b>	<b>645 601</b>

### Not 2 Driftskostnader

<b>Fastighetskostnader</b>	<b>2024/2025</b>	<b>2023/2024</b>
Fastighetskötsel entreprenad	9 597	9 504
OVK / Energideklaration		9 094
<b>Summa</b>	<b>9 597</b>	<b>18 598</b>

### Reparationer

Löpande underhåll	194 740	4 424
Trädgård	239	424
Lokaler, löpande		3 210
<b>Summa</b>	<b>194 979</b>	<b>8 058</b>

### Taxebundna kostnader

Ei	20 552	20 320
Värme	148 093	141 294
Vatten	30 708	32 944
Sophämtning/renhållning	18 814	19 049
<b>Summa</b>	<b>218 167</b>	<b>213 607</b>

### Övriga driftskostnader

Försäkring	22 392	18 591
Kabel-tv	8 446	12 884
Förbrukningsmaterial	1 985	
Övrigt	12 036	3 537

Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	22 899	22 240
<b>Summa</b>	<b>67 758</b>	<b>57 252</b>
<b>TOTALA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>490 501</b>	<b>297 514</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2024/2025	2023/2024
Kontorsomkostnader	66	
Portokostnader	555	201
Extern revisor		6 000
Förvaltningskostnader	36 324	13 295
Bankkostnader	2 263	1 708
Förenings o medlemsavgift	4 090	4 090
<b>Summa</b>	<b>43 298</b>	<b>25 294</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	11 976 255	11 976 255
	11 976 255	11 976 255
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-952 966	-863 897
-Årets avskrivning enligt plan	-89 092	-89 069
	-1 042 058	-952 966
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>10 934 197</b>	<b>11 023 289</b>
Taxeringsvärde byggnader:	5 841 000	5 207 000
Taxeringsvärde mark:	2 342 000	2 766 000
	<b>8 183 000</b>	<b>7 973 000</b>

### Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Amorterinsbelopp, inom ett år från balansdagen	59 232	59 232
Amorteringsbelopp, 2-5 år från balansdagen	236 928	236 928
Amorteringsbelopp, senare än fem år från balansdagen	5 161 992	5 221 224
	<b>5 458 152</b>	<b>5 517 384</b>

Banklån	Räntesats %	Bundet till	Belopp	
			2025-06-30	2024-06-30
Stadshypotek 227830	4,81	2026-09-30	1 755 358	1 775 834
Stadshypotek 276546	2,72	2027-09-30	1 755 810	1 774 390
Stadshypotek 133652	0,95	2025-09-30	1 946 984	1 967 160
			<b>5 458 152</b>	<b>5 517 384</b>

## Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntor	25 114	20 870
Upplupna kostnader	12 773	12 430
	<u>37 887</u>	<u>33 300</u>

## Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

6 280 000

### Eventalförpliktelser

Inga

## Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Tagit in offert på takarbete och accepterat den det kommer kosta 316.000 :- ex moms.

Ovk-besiktning av samtliga lokaler.

Renoveringen av fönster.

Påfyllning av grus.

## Underskrifter

Eskilstuna 2025- -

Pernilla Eriksson

Linda Byléhn

Ella Wallin

Min revisionsberättelse har lämnats 2025- -

Christer Johansson



Följande handlingar har undertecknats den 25 november 2025



Årsredovisning 2024-2025, Brf  
Köpmangatan 19.pdf

(3959692 byte)  
SHA-512: f882270599b17bd4e025c2fb662c698ba1cbe  
69c079e37f7fd1fe17b55a2031edf6ba2993e054537cdb  
86834fcf8830d0eb48cf5ab264577384776fd19c9650c

## Underskrifter

2025-11-25 21:20:47 (CET)



Ella Linnea Wallin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-11-25 19:17:29 (CET)



Linda Haern Byléhn

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-11-25 21:24:43 (CET)



Pernilla Eriksson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-11-25 21:49:27 (CET)



Christer Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024/2025 Brf Köpmangatan 19

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

92efaaaaaf0ba4616e2a90b3b2cb49bc00bd9270016398aa15e9d1a9f01d4e3cb6ab524391e0025e35250cbc3bf3f22e8db84af5f73c8f2968cc332115ab856f

2



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

# REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

\*\*\*\*\*

## För Bostadsrättsföreningen Köpmangatan 19, org.nr: 769627-0110

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 1/7 2024 - 30/6 2025 får jag avge följande revisionsberättelse:

Jag har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknad via stickprov.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller i övrigt beträffande förvaltningen.

Jag tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av mig påtecknad balansräkning per 30/6 2025,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

**Eskilstuna den / 2025**

---

Christer Johansson

Följande handlingar har undertecknats den 25 november 2025



Revisionsberättelse 2024-2025 Brf  
Köpmangatan 19..pdf  
(88628 byte)  
SHA-512: 1f6ad5c8325a4a2759bb672c388ebefdc4ad  
7071f48cce6e82e581ac3562ed445e6a41dedac7a44ad5  
fc5729aad6ddacadeb0114269d595ba3a2e544c7f1b9c

## Underskrifter

2025-11-25 19:19:18 (CET)



Christer Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024/2025 Brf Köpmangatan 19

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

4d2cc0b80c08d02d4bb2daa0e3940348c18fd42863b80fe947c71ebe0776cd80ccd4600f97d3bfd60916bb7fb2a92323bf42155d09c2ff7d23b830c9a5937



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.