Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

BRF Hermelinen
Org nr: 789200-0774



Att bo i Bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsadtid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar
Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

a) Stämmans öppnande.

.....

b) Fastställande av röstlängd.

.....

c) Val av stämmoordförande.

.....

d) Anmälan av stämmoordförandes val av protokollförare.

.....

e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.

.....

f) Val av rösträknare.

.....

g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.

.....

h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.

.....

i) Framläggande av revisorernas berättelse.

.....

j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.

.....

k) Beslut om resultatdisposition.

.....

l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.

.....

m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.

.....

n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning

.....

o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.

.....

p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.

.....

q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.

.....

r) Val av valberedning

.....

s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden(motioner) som angetts i kallelsen

.....

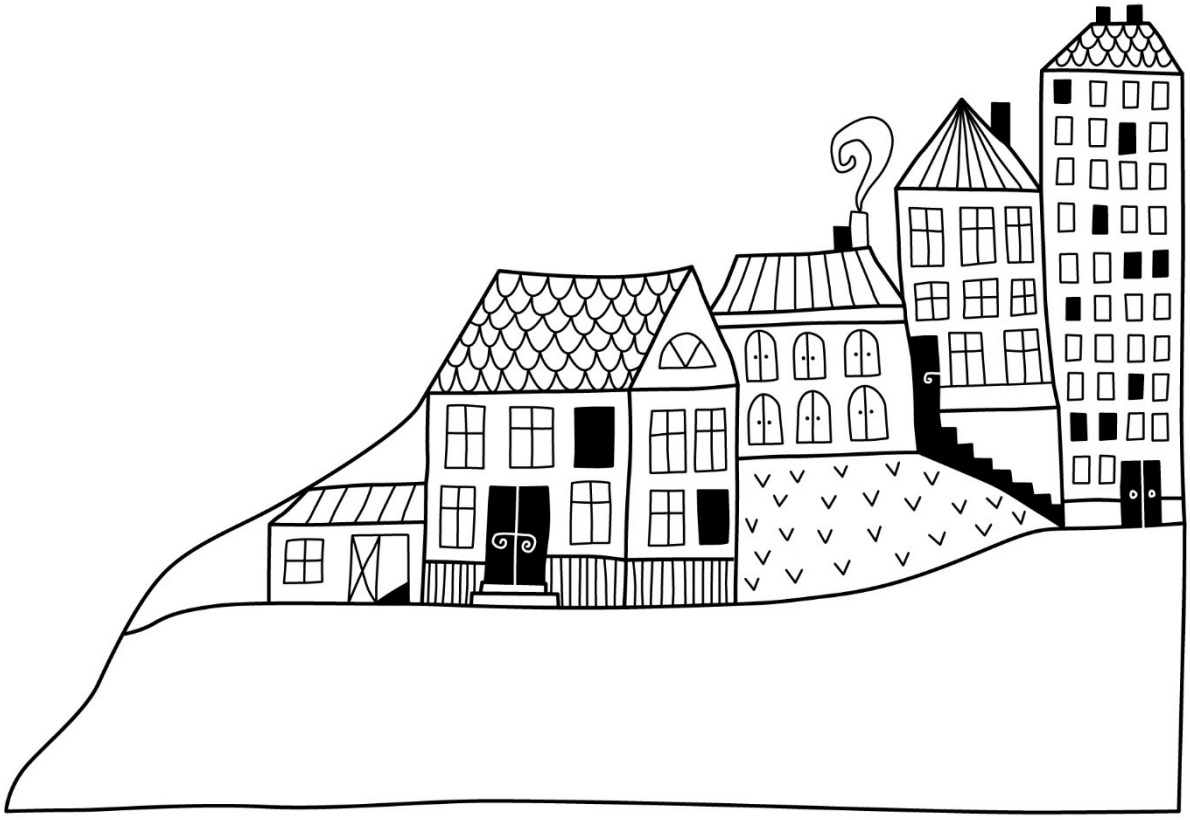
t) Stämmans avslutande

.....

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 092221155557560735272 Signerat LD, GD, GL, GK, HE, MN

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hermelinen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-04-29. Nuvarande stadgar registrerades 2025-01-09.

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

I årsavgiften ingår värme, vatten och TV.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 363% till 275%.

I resultatet ingår avskrivningar med 276 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 108 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Hermelinen 1 i Sundsvalls kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 54 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1964-1965. Fastighetens adress är Fridhemsgatan 108, 110 i Sundsvall.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	3	
2 rum och kök	15	
3 rum och kök	33	
5 rum och kök	3	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	18	
Antal p-platser	31	

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557560735272 Signerat LD, GD, GL, GK, HE, MN

Total bostadsarea	3 740 m²
Garagelokaler	288 m²

Årets taxeringsvärde	34 048 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	27 587 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 84 tkr och planerat underhåll för 882 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
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 666 tkr.
Underhållsplanen reviderades senast under 2025.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1996	
Rörinfodring-köksstammar	2000	
Fönsterbyte-balkongdel	2011	
Tak över balkonger	2012	
Hängrännor över balkongtak	2014	
Spolning avloppssystem	2014	
Byte entrédörrar	2014	
Fönsterbyte	2017	
Byte takfläktar	2019	
Elbyte (del av)	2020	
Underhållspolning spillvattensystem och åtgärder	2020	
Ny undercentral	2020	
Nya lägenhetsdörrar	2022	
Markytor, asfaltering	2022	
Ny sophantering, nedgrävning moloker	2023	Investering

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557560735272 Signerat LD, GD, GL, GK, HE, MN

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Nytt system tvättstugebokning/portar	60 825	
Spolning avlopp lägenheter och garage	108 750	
Underhåll lekplats	86 125	
Parkeringsprojekt	626 472	
Fler laddplatser	47 923	Investering 10 år. Fått bidrag från Naturvårdsverket med 50% av kostnaden.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lage Degermo	Ordförande	2025
Gunnar Kallin	Sekreterare	2026
Hans Engström	Vice ordförande	2026
Gerd Löfvander	Ledamot	2025
Gerd Degermo	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alex Nordin	Suppleant	2025
Berit Nestorsson	Suppleant	2025
Glenn Johansson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen antagit nya stadgar och amorterat av ett lån på 797 tkr. Föreningen har också gjort ett större parkeringsprojekt med utökande av parkeringar, asfaltering, linjemålning och installerat fler laddplatser.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 66 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 65 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01, då den höjdes med 12,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 856 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557560735272 Signerat LD, GD, GL, GK, HE, MN

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	3 540	3 072	2 966	2 909	2 868
Resultat efter finansiella poster*	−168	550	−772	859	355
Årets kassaflöde	−824	9	−1 010	891	563
Soliditet %*	39	37	33	36	31
Likviditet % exkl kortfristiga lån och inkl nästa års amortering	275	363	356	484	377
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	97	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	903	784	767	753	742
Driftkostnader kr/kvm	666	403	711	294	419
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	447	403	367	294	316
Energikostnad kr/kvm*	234	224	198	183	188
Reservering till underhållsfond kr/kvm	165	135	113	253	99
Sparande kr/kvm*	246	194	210	270	248
Skuldsättning kr/kvm*	1 204	1 442	1 477	1 571	1 605
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 297	1 553	1 590	1 692	1 728
Räntekänslighet %*	1,4	2,0	2,1	2,2	2,3

* obligatoriska nyckeltal

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 såsom elavgifter.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557560735272 Signerat LD, GD, GL, GK, HE, MN

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Föreningen använder sig av individuell mätning och debitering (IMD) för föreningens hushållsel, vilket resulterar i ett högre nyckeltal än om IMD inte hade använts. Det högre nyckeltalet härleds från den ökade elförbrukningen i föreningen, vilket i praktiken överförs till den som förbrukar elen. Intäkten inkluderas ej i nyckeltalsberäkningen vilket ska tas i beaktande vid jämförelse mellan andra föreningar som inte har IMD.

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.

Upplysning vid förlust

Årets resultat visar en förlust om -167 tkr. Förlusten beror på att föreningen under året haft kostnader för underhåll av bla parkeringsprojekt, spolning av avlopp m.m.
Underhållskostnaden för detta om totalt 882 tkr lyfter föreningen i sin helhet ur underhållsfonden. Förlusten förväntas därför inte påverka föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557560735272 Signerat LD, GD, GL, GK, HE, MN

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	352 380	530	2 458 442	472 767	550 121
Disposition enl. årsstämmobeslut				550 121	−550 121
Reservering underhållsfond			666 000	−666 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−882 172	882 172	
Årets resultat					−167 785
Vid årets slut	**352 380**	**530**	**2 242 270**	**1 239 060**	**−167 785**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 022 888
Årets resultat	−167 785
Årets fondreservering enligt stadgarna	−666 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	882 172
Summa	**1 071 274**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**1 071 274**

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557560735272 Signerat LD, GD, GL, GK, HE, MN

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 540 486	3 072 166
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	120
Summa rörelseintäkter		**3 540 846**	**3 072 286**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 681 597	−1 624 880
Övriga externa kostnader	Not 5	−545 569	−520 511
Personalkostnader	Not 6	−119 583	−117 184
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	−276 209	−230 800
Summa rörelsekostnader		**−3 622 958**	**−2 493 375**
Rörelseresultat		**−82 112**	**578 911**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50 655	81 168
Räntekostnader och liknande resultatposter		−136 328	−109 958
Summa finansiella poster		**−85 673**	**−28 790**
Resultat efter finansiella poster		**−167 785**	**550 121**
Årets resultat		**−167 785**	**550 121**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557560735272 Signerat LD, GD, GL, GK, HE, MN

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 710 107	6 962 355
Summa materiella anläggningstillgångar		**6 710 107**	**6 962 355**
Summa anläggningstillgångar		**6 710 107**	**6 962 355**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		77 893	88 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		191 297	228 293
Summa kortfristiga fordringar		**269 190**	**316 924**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	2 322 331	3 146 752
Summa kassa och bank		**2 322 331**	**3 146 752**
Summa omsättningstillgångar		**2 591 521**	**3 463 676**
Summa tillgångar		**9 301 628**	**10 426 031**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557560735272 Signerat LD, GD, GL, GK, HE, MN

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		352 910	352 910
Fond för yttre underhåll		2 242 270	2 458 442
Summa bundet eget kapital		**2 595 180**	**2 811 352**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 239 060	472 767
Årets resultat		−167 785	550 121
Summa fritt eget kapital		**1 071 274**	**1 022 888**
Summa eget kapital		**3 666 454**	**3 834 240**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	2 155 001	4 851 291
Summa långfristiga skulder		**2 155 001**	**4 851 291**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	2 696 290	955 844
Leverantörsskulder		199 440	188 643
Skatteskulder		10 810	0
Övriga skulder	Not 11	230 642	226 347
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		342 991	369 665
Summa kortfristiga skulder		**3 480 173**	**1 740 500**
Summa eget kapital och skulder		**9 301 628**	**10 426 031**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557560735272 Signerat LD, GD, GL, GK, HE, MN

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	−82 112	578 911
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	276 209	230 800
	194 097	**809 711**
Erhållen ränta	75 681	64 994
Erlagd ränta	−138 112	−110 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**131 666**	**764 525**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	22 708	−14 122
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 011	−45 377
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**155 385**	**705 025**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	−23 962	−555 256
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−23 962**	**−555 256**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−955 844	−140 512
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−955 844**	**−140 512**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−824 421	9 258
Likvida medel vid årets början	3 146 752	3 137 494
Likvida medel vid årets slut	2 322 331	3 146 752
Kassa och Bank BR	2 322 331	3 146 752

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557560735272 Signerat LD, GD, GL, GK, HE, MN

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad	Linjär	67
Standardförbättringar	Linjär	10-40
Markanläggningar	Linjär	10-15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557560735272 Signerat LD, GD, GL, GK, HE, MN

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 200 712	2 857 764
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	−19 368	−19 368
Hyror, garage	74 040	67 560
Hyror, p-platser	83 992	61 400
Hyror, övriga	132	132
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−11 637	−1 400
Elavgifter inkl laddplatser	202 228	102 414
Pant- och överlåtelseavgifter	10 391	3 676
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−4	−12
Summa nettoomsättning	**3 540 486**	**3 072 166**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Påminnelseavgifter	360	120
Summa övriga rörelseintäkter	**360**	**120**

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	−882 172	0
Reparationer	−83 509	−56 132
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−95 576	−84 070
Försäkringspremier	−72 368	−62 920
Kollektivt TV abonnemang	−86 369	−84 098
Serviceavtal passersystem, laddplatser, Nomor fågelskydd	−45 264	−8 820
OVK och lekplatsbesiktning	−41 461	−3 750
Bevakningskostnader Securitas	−9 488	−8 809
Snö- och halkbekämpning	−206 755	−255 199
Statuskontroll tak och balkonger	−79 198	0
Förbrukningsinventarier	−944	−14 737
Vatten	−297 196	−242 071
Fastighetsel	−181 502	−207 622
Uppvärmning	−464 612	−452 044
Sophantering och återvinning	−104 478	−108 340
Fastighets- och trädgårdsskötsel, underhållsplanering och tekn. administration	−30 706	−36 268
Summa driftskostnader	**−2 681 597**	**−1 624 880**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557560735272 Signerat LD, GD, GL, GK, HE, MN

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	−448 911	−421 295
IT-kostnader	−4 836	−2 925
Arvode, yrkesrevisorer	−25 000	−30 875
Övriga förvaltningskostnader	−14 698	−14 215
Kreditupplysningar	−3 334	−1 200
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−6 881	−7 113
Representation	−5 477	−6 794
Abonnemang	−20 644	−20 220
Konsultarvoden	−4 453	0
Bankkostnader	−2 987	−3 003
Övriga externa kostnader	−8 350	−12 871
Summa övriga externa kostnader	**−545 569**	**−520 511**

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	−59 000	−54 055
Sammanträdesarvoden	−38 400	−42 350
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−3 000	−3 000
Pensionskostnader	−1 000	0
Sociala kostnader	−18 183	−17 779
Summa personalkostnader	**−119 583**	**−117 184**

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	−114 969	−114 969
Avskrivning Markanläggningar	−48 525	−3 115
Avskrivningar tillkommande utgifter	−112 714	−112 715
Summa avskrivningar av anläggningstillgångar	**−276 209**	**−230 800**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557560735272 Signerat LD, GD, GL, GK, HE, MN

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	7 664 612	7 664 612
Mark	270 000	270 000
Tillkommande utgifter	3 875 812	3 875 812
Markanläggning	688 334	31 172
	12 498 758	**11 841 596**
Årets anskaffningar		
Markanläggning	23 962	657 162
	23 962	**657 162**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**12 522 720**	**12 498 758**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−4 698 776	−4 583 807
Tillkommande utgifter	−830 704	−717 988
Markanläggningar	−6 924	−3 809
	−5 536 404	**−5 305 604**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−114 969	−114 969
Årets avskrivning tillkommande utgifter	−112 714	−112 715
Årets avskrivning markanläggningar	−48 525	−3 115
	−276 208	**−230 799**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−5 812 612**	**−5 536 403**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**6 710 108**	**6 962 355**
Varav		
Byggnader	2 850 867	2 965 836
Mark	270 000	270 000
Tillkommande utgifter	2 932 394	3 045 109
Markanläggningar	656 847	681 410
Taxeringsvärden		
Bostäder	33 800 000	27 400 000
Lokaler	248 000	187 000
Totalt taxeringsvärde	**34 048 000**	**27 587 000**
varav byggnader	*27 248 000*	*21 987 000*
varav mark	*6 800 000*	*5 600 000*

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557560735272 Signerat LD, GD, GL, GK, HE, MN

Not 9 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel, SBAB	1 788 217	2 413 751
Transaktionskonto, Swedbank	534 114	733 001
Summa kassa och bank	**2 322 331**	**3 146 752**

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	4 851 291	5 807 135
Lån med villkorsändring kommande räkenskapsår	−2 671 714	−797 120
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−24 576	−158 724
Långfristig skuld vid årets slut	**2 155 001**	**4 851 291**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,99%	2024-10-30	797 120,00	0,00	797 120,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2025-09-30	622 062,00	0,00	19 748,00	602 314,00
STADSHYPOTEK	4,04%	2026-03-01	2 075 000,00	0,00	60 000,00	2 015 000,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2026-04-30	108 800,00	0,00	54 400,00	54 400,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2026-10-30	812 190,00	0,00	9 284,00	802 906,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2026-10-30	925 000,00	0,00	10 000,00	915 000,00
STADSHYPOTEK	3,99%	2027-09-01	466 963,00	0,00	5 292,00	461 671,00
Summa			**5 807 135,00**	**0,00**	**955 844,00**	**4 851 291,00**

*Senast kända räntesatser

Lån som förfaller inom 12 månader har redovisats som kortfristiga även om lånen bara ska omförhandlas och förlängas.

Not 11 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	229 340	226 347
Skuld för moms	96	0
Skuld sociala avgifter och skatter	1 206	0
Summa övriga skulder	**230 642**	**226 347**

Not Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	6 774 700	6 774 700

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557560735272 Signerat LD, GD, GL, GK, HE, MN

Årsredovisningens innehåll blev klart den 27e oktober 2025

Styrelsens underskrifter

_____
Ort och datum

_____ _____
Lage Degermo, ordförande Gunnar Kallin

_____ _____
Hans Engström Gerd Löfvander

_____
Gerd Degermo

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets Revision & Rådgivning AB

_____
Maria Nääs
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557560735272 Signerat LD, GD, GL, GK, HE, MN

Verifikat

Document ID 09222115557560735272

Dokument

209205_Årsredovisning 2024-2025
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2025-10-27 09:12:53 CET (+0100) av Ida Wallgren (IW)
Färdigställt 2025-11-04 13:23:17 CET (+0100)

Initierare

Ida Wallgren (IW)
Riksbyggen
ida.wallgren@riksbyggen.se

Signerare

Lage Degermo (LD)
lage.degermo@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LAGE DEGERMO"
Signerade 2025-11-03 13:38:20 CET (+0100)

Gerd Degermo (GD)
gerd_degermo@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GERD DEGERMO"
Signerade 2025-10-29 07:26:56 CET (+0100)

Gerd Löfvander (GL)
gerd05530@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GERD LÖFVANDER"
Signerade 2025-10-28 07:36:56 CET (+0100)

Gunnar Kallin (GK)
jngunnar.kallin@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNNAR KALLIN"
Signerade 2025-10-27 11:39:58 CET (+0100)

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Verifikat

Document ID 09222115557560735272

Hans Engström (HE) hans.engstrom@sundsvall.se BankID Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS ENGSTRÖM" Signerade 2025-10-29 14:58:30 CET (+0100)	**Maria Nääs (MN)** Azets Revision & Rådgivning AB maria.naas@azets.com BankID Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Therese Nääs" Signerade 2025-11-04 13:23:17 CET (+0100)

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hermelinen, org.nr 789200-0774.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hermelinen för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 oktober 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

- Distribuerat av Riksanmodet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: JUCLT-QEXQY-N93OT-ZEZ6G-BOTQY-HJ9I

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hermelinen för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 4 november 2025

Azets Revision & Rådgivning AB

Maria Nääs
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: 8JUTQ-GBOTQ-N93OX-EZ4TH-QCEXA-CLTJI

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Maria Therese Nääs
Undertecknare
Serienummer: 89bad4ec3af75f[…]b3d90a75e0d61
IP: 95.143.xxx.xxx
2025-11-04 13:12:04 UTC

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling I Sverige AB -
Penneodokumentnyckel: TQCLT-QXEYA-N93OT-8GOZ4-IJ6LV

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

ANSVARSFÖRBINDELSER
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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
En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltnings-berättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

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
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhålls-kostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor det är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighets-inteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultat-räkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BRF Hermelinen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Hermelinen 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.



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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