

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Hermelinen i Nyköping  
Org nr: 769625-9246

2024-01-01 – 2024-12-31





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Nyckeltal  
Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Hermelinen i Nyköping får härmed  
upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-02-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-07-11 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-15.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Nyköping och innehar 41 st lägenheter, varav en lägenhet ägs av föreningen och används till gästlägenhet och styrelserum. Under året har även denna lägenhet hyrts ut till till utomstående som bostad.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 822 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 563 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hermelinen 9 i Nyköpings Kommun. På fastigheterna finns 1 flerbostadshus med 5 trappuppgångar innehållande 40 lägenheter samt en lägenhet med egen ingång. Under flerbostadshuset finns föreningens garagelokaler. Byggnaderna är uppförda 2018 med adress Östra Kvarngatan 23-25, Östra storgatan 38 A-B samt Ringvägen 2 A-B i Nyköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam Försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och ansvarsfördelning mfl. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	3	Varav en är föreningens gästlägenhet
2 rum och kök	21	
3 rum och kök	13	
4 rum och kök	4	
Summa	41	

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	27	26 uthyrda platser, 1 tom plats
Antal garage	3	Motorcykelplatser



Total bostadsarea	3 585 m <sup>2</sup>
<b>Bostäder bostadsrätt</b>	2 726 m <sup>2</sup>
<b>Garagelokaler</b>	1 095 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	68 828 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	68 828 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Hermelinen var under 2024 medlem i Bostadsrätterna och kommer fortsätta vara det under 2025.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk- och teknisk förvaltning
Riskbyggen	Fastighetsdrift
Vattenfall	El och fjärrvärme
Nyköpings kommun	Vatten, avlopp och sophantering
Infometric	Mätdatajänst IMD, Laddboxar
Kone	Hissar, service och jour
Telia	TV och Bredband
Telavox	Företagsabonnemang
Folksam försäkringsbolag	Försäkring
Assa Abloy	Garageport, dörrstängare
Eways	Laddboxar, uppsagt under hösten 2024 i samband med konkurs.
Caverion	Passagesystem
Plåt & Ventilation (P&V)	Ventilationssystem

#### 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 36 tkr och planerat underhåll för 114 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan upprättades i februari 2024 och visar på ett underhållsbehov på 6 356 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningens löpande underhållsbehov ligger på 212 tkr (59 kr/m<sup>2</sup>) och innefattar inte utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 68 kr/m<sup>2</sup>. Styrelsen bedömer att underhållsplanen är aktuell.

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

##### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Uppgradering nödtelefoner hiss, filterbyte	113 813

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Monika Dahlin	Ordförande/Sekreterare	2025
Anna Borglin	Ordförande	Avgått 2024-09-06
Ingvar Johansson	Ledamot	2025
Joakim Rigestål	Ledamot	2025

<b>Styrelsuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Sören Peterson	Suppleant	2026
Joakim Rigestål	Suppleant	Omväld till ledamot 2024-09-06

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Maria Johanson	Auktoriserad revisor	2025

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört flera viktiga åtgärder för att förbättra förvaltningen och fastigheternas underhåll. Stadgarna har reviderats för att bättre anpassas till rådande lagstiftning och föreningens behov. En omfattande underhållsplan har upprättats på komponentnivå för att ge en tydligare bild av framtida behov och investeringar. Dessutom har föreningen övergått från K2 till K3 som redovisningsmodell, vilket möjliggör en mer detaljerad och rättvisande redovisning av föreningens tillgångar och skulder. Fastigheten har enligt K3-regelverket delats upp i olika komponenter, dessa komponenter skrivs av i olika takt och medför högre avskrivningar av fastigheten.

Under året har sociala aktiviteter som en städdag och ett glöggmingel anordnats, vilket bidragit till att stärka gemenskapen bland medlemmarna. På fastighetssidan har ett antal förbättringar genomförts, inklusive byte av stuprör till vandalrör på Östra Storgatan och Ringvägen samt uppgradering av hissarnas nödtelefoner från 3G till 4G. Den femåriga garantibesiktningen har genomförts för att säkerställa kvaliteten på tidigare utfört arbete, och den obligatoriska ventilationskontrollen har utförts enligt rekommenderad treårsintervall.

Ekonomiska förbättringar har också gjorts genom en omförhandling av avtalet med Riksbyggen, vilket resulterat i ett tvåårigt avtal med en besparing på 20 procent. Styrelsen har dessutom tecknat ett nytt avtal med Masens Rör för hantering av fastighetens VVS.

Samtliga insatser har genomförts i syfte att stärka föreningens långsiktiga hållbarhet, förbättra medlemmarnas trivsel och säkerställa en effektiv förvaltning

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 57 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 58 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 22%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 995 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 249	2 650	2 301	2 210	2 129
Resultat efter finansiella poster*	-1 259	-455	-587	-591	-529
Soliditet %*	71	71	71	71	72
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	87	87	85	87
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 061	878	746	710	682
Energikostnad kr/kvm*	178	155	145	149	104
Sparande kr/kvm*	180	137	106	98	113
Skuldsättning kr/kvm*	9 685	9 814	9 959	10 025	9 784
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 575	13 756	13 959	14 052	13 715
Räntekänslighet %*	12,8	15,7	18,7	19,8	20,1

\* 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.

#### Energikostnad kr/kvm:

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

#### Sparande:

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

#### Skuldsättning kr/kvm:

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

#### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

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

### Upplysning vid förlust:

Föreningen har under året gjort en förlust i samband med ökade kostnader. Delvis beror detta på ökade räntekostnader men även ökade avskrivningar i samband med övergången till regelverket K3. Resultatet exklusive avskrivningar ligger på ca 564 tkr, föreningen har valt att öka årsavgifterna under kommande räkenskapsår för att möta en del av de ökade kostnaderna.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	73 602 000	23 427 000	838 431	-3 010 056	-454 606
Disposition enl. årsstämmobeslut				-454 606	454 606
Reservering underhållsfond			184 000	-184 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-113 812	113 812	
Årets resultat					-1 259 050
<b>Vid årets slut</b>	<b>73 602 000</b>	<b>23 427 000</b>	<b>908 619</b>	<b>-3 534 850</b>	<b>-1 259 050</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 464 662
Årets resultat	-1 259 050
Årets fondreservering enligt stadgarna	-184 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	113 812
<b>Summa</b>	<b>-4 793 900</b>
Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:	
Ansamlad förlust	-4 793 900
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>-4 793 900</b>

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 249 350	2 649 950
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 436	104 734
<b>Summa</b>		<b>3 253 786</b>	<b>2 754 684</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 216 544	-1 021 087
Övriga externa kostnader	Not 5	-391 366	-381 330
Personalkostnader	Not 6	-86 866	-111 040
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 822 255	-976 970
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 517 031</b>	<b>-2 490 427</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-263 245</b>	<b>264 257</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-163	271
Räntekostnader och liknande resultatposter		-995 642	-719 134
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-995 805</b>	<b>-718 863</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 259 050</b>	<b>-454 606</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 259 050</b>	<b>-454 606</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	128 733 400	130 540 354
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	69 733	85 033
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>128 803 133</b>	<b>130 625 387</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	1 365 000	1 365 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 365 000</b>	<b>1 365 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>130 168 133</b>	<b>131 990 387</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 898	0
Övriga fordringar		4 842	69 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	71 971	113 689
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>78 711</b>	<b>182 711</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		296 364	213 804
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>296 364</b>	<b>213 804</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>375 075</b>	<b>396 515</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>130 543 208</b>	<b>132 386 902</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	97 029 000	97 029 000	
Fond för yttre underhåll	908 619	838 431	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>97 937 619</strong>	<strong>97 867 431</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-3 534 850	-3 010 056	
Årets resultat	-1 259 050	-454 606	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-4 793 900</strong>	<strong>-3 464 662</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>93 143 719</strong>	<strong>94 402 769</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	24 693 063	23 956 344
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>24 693 063</strong>	<strong>23 956 344</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	12 312 400	13 542 875
Leverantörsskulder		30 386	53 679
Skatteskulder		616	20 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	363 024	410 885
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>12 706 426</strong>	<strong>14 027 789</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>130 543 208</strong>	<strong>132 386 902</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	-263 245	264 257
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 822 255	976 970
	<b>1 559 010</b>	<b>1 241 227</b>
Erhållen ränta	-163	271
Erlagd ränta	-996 540	-719 596
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>562 307</b>	<b>521 902</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	104 000	50 819
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-89 991	-288 982
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>576 316</b>	<b>283 739</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i inventarier	0	23 329
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>23 329</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-493 756	-553 756
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-493 756</b>	<b>-553 756</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	82 560	-246 688
Likvida medel vid årets början	213 804	460 492
Likvida medel vid årets slut	296 364	213 804



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1. Det är första året K3 tillämpas, jämförelseåret har inte räknats om.

Sättet att redovisa kassaflödesanalysen har under 2024 ändrats, 2023 års siffror har justerats för att redovisas på samma sätt.

## 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 stomme	Linjär	120
Balkonger	Linjär	40
Dörrar	Linjär	30
Elinstallationer byggnad	Linjär	31
Entrépartier	Linjär	38
Fasad	Linjär	40
Fönster	Linjär	50
Hiss	Linjär	40
Inre ytsikt, trapphus m.m	Linjär	34
Tak	Linjär	39
Vatten och avlopp	Linjär	51
Ventilation	Linjär	44
Värmesystem	Linjär	44
Inventarier gästlägenhet	Linjär	5
Installationer, laddstolpar	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 713 440	2 210 431
Hyror, garage	289 800	286 000
Hyror, övriga	51 357	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 300	-37 350
Elavgifter	180 797	190 869
Övernattningslägenhet	2 700	0
Pant- och överlåtelseavgifter, avgift andrahandsuthyrning	17 556	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 249 350</b>	<b>2 649 950</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Pant- och överlåtelseavgifter	0	6 291
Övernattningslägenhet	0	17 700
Erhållna statliga bidrag, avseende el	0	68 794
Övriga rörelseintäkter	4 436	5 761
Försäkringsersättningar	0	6 188
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>4 436</b>	<b>104 734</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-113 813	0
Reparationer	-36 251	-30 892
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-16 280	-16 280
Försäkringspremier	-30 014	-25 681
Kabel- och digital-TV	-109 974	-109 974
Serviceavtal	-34 712	-32 513
Sotning	0	-1 290
Obligatoriska besiktningar	-56 288	-74 385
Övriga utgifter, köpta tjänster	-6 250	-8 713
Snö- och halkbekämpning	-2 388	-4 015
Drift och förbrukning, övrigt	-24 147	-14 035
Förbrukningsinventarier	-4 469	-26 232
Vatten	-134 364	-105 775
Fastighetsel	-342 319	-317 155
Hushållsel	-2 130	-1 246
Uppvärmning	-201 116	-169 449
Sophantering och återvinning	-32 989	-46 748
Förvaltningsarvode drift	-69 040	-36 704
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 216 544</b>	<b>-1 021 087</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-318 745	-347 477
IT-kostnader	-4 683	0
Arvode, yrkesrevisorer	-16 000	-14 250
Övriga förvaltningskostnader	-22 204	-4 919
Kreditupplysningar	0	-180
Kontorsmateriel	-4 048	-1 788
Telefon och porto	-1 152	-1 020
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-800	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 610	-5 610
Köpta tjänster	0	-750
Konsultarvoden	-16 213	-2 200
Bankkostnader	-1 911	-3 135
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-391 366</b>	<b>-381 330</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden*	-65 000	-90 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-3 000
Övriga kostnadsersättningar	-725	-675
Övriga personalkostnader, kurs	-1 000	0
Sociala kostnader	-14 141	-17 365
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-86 866</b>	<b>-111 040</b>

\*Utbetalda arvoden för 2023 är totalt 65 000 kr enligt beslut på föregående års årsstämma. Kostnaden uppgår 2023 till 90 000 kr i samband med återföring av upplupna arvoden som tidigare år blivit fel bokfört, men dessa är inte utbetalda.

## Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 806 955	-962 617
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 091	-5 091
Avskrivning Installationer	-10 209	-9 262
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 822 255</b>	<b>-976 970</b>



**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	115 514 000	115 514 000
Mark	19 679 000	19 679 000
	<b>135 193 000</b>	<b>135 193 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>135 193 000</b>	<b>135 193 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-4 652 646	-3 690 029
	<b>-4 652 646</b>	<b>-3 690 029</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 806 954	-962 617
	<b>-1 806 954</b>	<b>-962 617</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-6 459 600</b>	<b>-4 652 646</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>128 733 400</b>	<b>130 540 354</b>
--	--------------------	--------------------

**Varav**

Byggnader	109 054 400	110 861 354
Mark	19 679 000	19 679 000

Föreningen har under året övergått från att redovisa sina tillgångar enligt K2 till att redovisa dem enligt K3.

**Taxeringsvärden**

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>68 828 000</b>	<b>68 828 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>54 628 000</i>	<i>54 628 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 200 000</i>	<i>14 200 000</i>



## Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	25 457	25 457
Installationer, laddstolpar	87 818	111 147
	<b>113 275</b>	<b>136 604</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Avdrag laddstolpar, bidrag och moms	0	-23 329
	<b>0</b>	<b>-23 329</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>113 275</b>	<b>113 275</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-15 275	-10 183
Installationer, laddstolpar	-12 967	-3 705
	<b>-28 242</b>	<b>-13 888</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-5 091	-5 091
Installationer, laddstolpar	-10 209	-9 262
	<b>-15 300</b>	<b>-14 353</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-20 366	-15 274
Installationer, laddstolpar	-23 176	-12 967
	<b>-43 542</b>	<b>-28 241</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>69 733</b>	<b>85 033</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	5 091	10 183
Installationer	64 641	74 850

## Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Föreningens gästlägenhet	1 365 000	1 365 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>1 365 000</b>	<b>1 365 000</b>

Eftersom föreningens inköp av gästlägenheten är något som styrelsen vill utvärdera för att se om det är lönsamt för föreningen i längden, läggs den som en finansiell tillgång tills vidare. Lägenheten har även under året varit uthyrd till utomstående privat person som hyreslägenhet.

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 013	24 011
Förutbetalt förvaltningsarvode	26 240	60 240
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 165	9 165
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 553	20 273
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>71 971</b>	<b>113 689</b>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	37 005 463	37 499 219
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-465 756	-262 936
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 846 644	-13 279 939
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>24 693 063</b>	<b>23 956 344</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,77%	2024-06-01	11 814 939,00	-11 767 234,00	47 705,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,12%	2026-03-01	0,00	5 883 617,00	143 115,00	5 740 502,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2025-03-01	6 051 080,00	0,00	67 868,00	5 983 212,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2025-03-01	6 058 500,00	0,00	63 600,00	5 994 900,00
STADSHYPOTEK	4,12%	2026-03-01	1 365 000,00	0,00	0,00	1 365 000,00
STADSHYPOTEK	3,95%	2026-03-01	6 058 621,00	0,00	63 600,00	5 995 021,00
STADSHYPOTEK	3,97%	2027-03-01	0,00	5 883 617,00	0,00	5 883 617,00
STADSHYPOTEK	1,77%	2027-03-01	6 051 079,00	0,00	67 868,00	5 983 211,00
STADSHYPOTEK	2,88%	2029-09-30	100 000,00	0,00	40 000,00	60 000,00
<b>Summa</b>			<b>37 499 219,00</b>	<b>0,00</b>	<b>493 756,00</b>	<b>37 005 463,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån i Handelsbanken om 5 994 900 kr och 5 983 212 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	13 529	13 529
Upplupna räntekostnader	432	1 330
Upplupna elkostnader	44 722	38 636
Upplupna värmekostnader	27 569	26 137
Upplupna revisionsarvoden	15 000	14 000
Upplupna styrelsearvoden	65 000	65 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 689	207
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	194 083	252 046
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>363 024</b>	<b>410 885</b>



**Not 14 Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

38 750 000

38 750 000

**Not 15 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

Nyköping, datum enligt digital signering

---

Monika Dahlin

---

Ingvar Johansson

---

Joakim Rigestål

Min revisionsberättelse har avlämnats, datum enligt digital signering

---

Maria Johansson  
Auktoriserad revisor





# Verifikat

Transaktion 09222115557539168831

## Dokument

303475 Årsredovisning 2024  
Huvuddokument  
21 sidor  
Startades 2025-02-13 16:40:29 CET (+0100) av Ellinor Carlsson (EC)  
Färdigställt 2025-02-18 08:54:28 CET (+0100)

## Initierare

Ellinor Carlsson (EC)  
Riksbyggen  
ellinor.carlsson@riksbyggen.se

## Signerare

Monika Dahlin (MD)  
monika.dahlin66@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Monika Elisabeth Dahlin"  
Signerade 2025-02-13 21:41:15 CET (+0100)

Ingvar Johansson (IJ)  
ingvar.johansson10@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"INGVAR JOHANSSON"  
Signerade 2025-02-13 16:44:10 CET (+0100)

Joakim Rigestål (JR)  
rigestal@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars  
Joakim Rigestål"  
Signerade 2025-02-15 11:27:37 CET (+0100)

Maria Johanson (MJ)  
maria@blix-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Maria Eva-Lotta Johansson"  
Signerade 2025-02-18 08:54:28 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557539168831

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 Hermelinen i Nyköping  
Org. Nr. 769625-9246

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

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

Mitt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

# Blixt Revision AB

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation.

Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping, datum enligt digital signering

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557539449960

## Dokument

**2412 RB Hermelinen**

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2025-02-18 08:48:25 CET (+0100) av Maria Johansson (MJ)*

*Färdigställt 2025-02-18 08:49:24 CET (+0100)*

## Signerare

**Maria Johansson (MJ)**

Blixt Revision AB

Personnummer 197611042008

maria@blixt-revision.se

+46703864719



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Eva-Lotta Johansson"*

*Signerade 2025-02-18 08:49:24 CET (+0100)*

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>



# Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 216 544	1 021 087
Övriga externa kostnader	391 366	381 330
Personalkostnader	86 866	111 040
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 822 255	976 970
Finansiella poster	995 805	718 863
<b>Summa kostnader</b>	<b>4 512 837</b>	<b>3 209 290</b>



## Driftkostnadsfördelning



---

# Bostadsrättsföreningen Hermelinen I Nyköping

---

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för  
Bostadsrättsföreningen Hermelinen  
i Nyköping 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](http://www.riksbyggen.se)

