



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Hermelinen I

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Höör.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-11-14 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-12 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KÄLLAN 11	1989	Höör

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1989 och består av 6 flerbostadshus.

Värdeåret är 1990.

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 888 kvm. Byggnadernas totalyta är 888 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Ann Jeanette Larsen	Ordförande
Birgitta Jakobsson	Styrelseledamot
Lars-Erik Persson	Styrelseledamot
Emma Caroline Gudmé	Suppleant

### Valberedning

Styrelsen

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Jakob Rignell Auktoriserad revisor Ernst & Young

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en egenupprättad aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

### Utförda historiska underhåll

- 2021 ● Tvätt av hus fasader
- 2022 ● Balkonger
- 2022-2023 ● Byte av 4 st värmesystem (4 lägenheter)
- 2023 ● Renovering av gemensamt förråd
- 2025 ● Målning och underhåll av hus fasad  
Underhåll av husgrund 9A

### Planerade underhåll

- 2026 ● Olja balkonger  
Spola avloppsstammar
- 2026-2039 ● Byte av värmesystem löpande
- 2027 ● Måla gavel 9A
- 2028-2037 ● Löpande kontroll, vart tredje år, av fasadpanel
- 2028-2039 ● Målning av fönster vid behov
- 2029 ● Energideklaration
- 2037 ● Målning av fasader

### Avtal med leverantörer

Plogning, sandning, containertömning Tjörnarps Byggservice

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Höjning månadsavgift med 5%

Omskrivning lån, bindningstid 2 resp. 3 år

Målning av husfasaderna

### Förändringar i avtal

Tillägg för K3

### Övriga uppgifter

Vid utbetalning av styrelsearvode under räkenskapsåret uppstod ett administrativt fel som medförde att styrelsearvode utbetalades med 2 500 kr utöver det arvode som beslutats av föreningsstämman.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 15 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	805 361	768 911	724 037	707 079
Resultat efter fin. poster	-3 138	260 006	-130 846	-61 704
Soliditet (%)	35	34	29	31
Yttre fond	21 096	0	60 000	32 100
Taxeringsvärde	7 032 000	7 032 000	6 420 000	6 420 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	898	866	744	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,8	100,0	99,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 181	3 294	3 407	3 547
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 181	3 294	3 407	3 547
Sparande / kvm totalyta, kr	412	454	317	270
Elkostnad / kvm totalyta, kr	15	15	14	12
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	95	77	61	59
Energikostnad / kvm totalyta, kr	110	92	74	71
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,97	2,44	1,94	-
Räntekänslighet (%)	3,54	3,80	4,18	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Den tillfälliga förlusten beror på en omfattande målning av fasaderna

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	612 000	-	-	612 000
Fond, yttre underhåll	0	-	21 096	21 096
Balanserat resultat	692 408	260 006	-21 096	931 318
Årets resultat	260 006	-260 006	-3 138	-3 138
<b>Eget kapital</b>	<b>1 564 414</b>	<b>0</b>	<b>-3 138</b>	<b>1 561 276</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	952 414
Årets resultat	-3 138
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-21 096
<b>Totalt</b>	<b>928 180</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	21 096
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>949 276</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	805 361	768 911
Övriga rörelseintäkter	3	1 730	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>807 091</b>	<b>768 911</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-539 995	-292 212
Övriga externa kostnader	9	-78 356	-56 321
Personalkostnader	10	-22 747	-23 125
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-88 692	-74 196
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-729 790</b>	<b>-445 854</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>77 300</b>	<b>323 057</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 996	9 425
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-85 434	-72 476
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-80 438</b>	<b>-63 051</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 138</b>	<b>260 006</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 138</b>	<b>260 006</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	3 769 803	3 858 495
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 769 803</b>	<b>3 858 495</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 769 803</b>	<b>3 858 495</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	13	707 956	729 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	18 122	17 807
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>726 078</b>	<b>747 207</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>726 078</b>	<b>747 207</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 495 881</b>	<b>4 605 702</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		612 000	612 000
Fond för yttre underhåll		21 096	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>633 096</b>	<b>612 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		931 318	692 408
Årets resultat		-3 138	260 006
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>928 180</b>	<b>952 414</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 561 276</b>	<b>1 564 414</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 725 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 725 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	100 000	2 925 000
Leverantörsskulder		19 990	17 358
Skatteskulder		4 197	4 197
Övriga kortfristiga skulder		7 620	400
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	77 798	94 333
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>209 605</b>	<b>3 041 288</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 495 881</b>	<b>4 605 702</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>77 300</b>	<b>323 057</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	88 692	74 196
	<b>165 992</b>	<b>397 253</b>
Erhållen ränta	4 996	9 425
Erlagd ränta	-85 100	-69 349
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>85 888</b>	<b>337 329</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-919	976
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-7 017	-15 032
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>77 952</b>	<b>323 273</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-100 000	-100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-100 000</b>	<b>-100 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-22 048</b>	<b>223 273</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>695 770</b>	<b>472 497</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>673 722</b>	<b>695 770</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Hermelinen I är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,11 %
Yttertak	7,23 %
Fasader	4,82 - 10,00 %
Balkonger	3,62 %
Fönster	7,23 %
Stamledningar VA	3,62 %
Styr & övervakning	14,47 %
Ventilation	14,47 %
El	4,82 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	797 568	768 912
Påminnelseavgift	60	0
Pantsättningsavgift	1 764	0
Överlåtelseavgift	1 470	0
Vidarefakturerade kostnader	4 500	0
Öres- och kronutjämnin	-1	-1
<b>Summa</b>	<b>805 361</b>	<b>768 911</b>

<b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Återbäring försäkringsbolag	1 730	0
<b>Summa</b>	<b>1 730</b>	<b>0</b>

<b>NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Gårdkostnader	6 427	3 809
Gemensamma utrymmen	0	357
Garage/parkering	0	1 113
Snöröjning/sandning	22 500	0
Fordon	3 232	2 899
Förbrukningsmaterial	11 120	855
<b>Summa</b>	<b>43 279</b>	<b>9 033</b>

<b>NOT 5, REPARATIONER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Dörrar och lås/porttele	0	12 728
VVS	2 850	6 246
Värmeanläggning/undercentral	7 303	0
Ventilation	8 109	23 109
<b>Summa</b>	<b>18 262</b>	<b>42 083</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Huskropp utvändigt	0	3 743
Ventilation	0	10 640
Tak	0	58 750
Fasader	280 297	0
<b>Summa</b>	<b>280 297</b>	<b>73 133</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	13 242	13 516
Vatten	84 715	67 992
Sophämtning/renhållning	29 654	33 715
<b>Summa</b>	<b>127 611</b>	<b>115 223</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	17 807	0
Fastighetsskatt	52 740	52 740
<b>Summa</b>	<b>70 547</b>	<b>52 740</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	0
Revisionsarvoden extern revisor	23 750	20 000
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	0	225
Föreningskostnader	1 388	488
Förvaltningsarvode enl avtal	33 984	33 879
Överlåtelsekostnad	2 058	0
Pantsättningskostnad	2 646	0
Korttidsinventarier	6 700	0
Administration	1 042	1 729
Konsultkostnader	5 619	0
<b>Summa</b>	<b>78 356</b>	<b>56 321</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	20 500	18 000
Arbetsgivaravgifter	2 247	5 125
<b>Summa</b>	<b>22 747</b>	<b>23 125</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	85 434	72 476
<b>Summa</b>	<b>85 434</b>	<b>72 476</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	5 226 533	5 226 533
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>5 226 533</b>	<b>5 226 533</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 368 038	-1 293 842
Årets avskrivning	-88 692	-74 196
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 456 730</b>	<b>-1 368 038</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>3 769 803</b>	<b>3 858 495</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>280 000</i>	<i>280 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	4 692 000	4 692 000
Taxeringsvärde mark	2 340 000	2 340 000
<b>Summa</b>	<b>7 032 000</b>	<b>7 032 000</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	34 234	33 630
Transaktionskonto	99 177	86 833
Borgo räntekonto	574 545	608 937
<b>Summa</b>	<b>707 956</b>	<b>729 400</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	18 122	17 807
<b>Summa</b>	<b>18 122</b>	<b>17 807</b>

### NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2027-02-25	3,33 %	1 695 000	1 755 000
Swedbank	2028-08-25	3,15 %	1 130 000	1 170 000
<b>Summa</b>			<b>2 825 000</b>	<b>2 925 000</b>
Varav kortfristig del			100 000	2 925 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 325 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

### NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	185	0
Uppl kostn el	1 129	1 077
Uppl kostn räntor	7 844	7 510
Uppl kostnad arvoden	0	15 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	4 870
Förutbet hyror/avgifter	68 640	65 376
<b>Summa</b>	<b>77 798</b>	<b>94 333</b>

### NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 335 000	9 335 000

### NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-13.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Höör

---

Ann Jeanette Larsen  
Ordförande

---

Birgitta Jakobsson  
Styrelseledamot

---

Lars-Erik Persson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Ernst & Young  
Jakob Rignell  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

16.03.2026 09:33

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 13.03.2026 16:36

**DOCUMENT ID:**

S1y7yn-5-g

**ENVELOPE ID:**

rJymknbc-g-S1y7yn-5-g

**DOCUMENT NAME:**

Brf Hermelinen I, 716438-9582 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

d872e6596dc64c60e147194d6f18e472bd2c1d19061ca5e5f45abc9789cdd5644d1f879dca440d4e9df022b1cf25184d6d97ecb94af1ee83c2e28405a4ca6700

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant







eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. BIRGITTA ANN-CHRISTIN JAKOBSSON</b> bacjacobsson@gmail.com	 Signed Authenticated	13.03.2026 16:44 13.03.2026 16:40	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.183.94
<b>2. LARS-ERIK INGVAR PERSOSON</b> carina_o_lasse@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.03.2026 17:01 13.03.2026 16:57	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.154
<b>3. Ann Jeanette Larsen</b> ajla5911@gmail.com	 Signed Authenticated	14.03.2026 20:46 14.03.2026 20:43	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.187.139
<b>4. Leif Ola Jakob Rignell</b> jakob.rignell@se.ey.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 09:33 16.03.2026 09:32	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.148

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



Shape the future  
with confidence

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hermelinen I, org.nr 716438-9582

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hermelinen I för år 2025.

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 31 december 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 revisionsned i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsned 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.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsned 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. Risker 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 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.



**Shape the future  
with confidence**

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Hermelinen I för år 2025 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns 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.

### 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 trygghande 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Jakob Rignell  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

16.03.2026 09:34

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 13.03.2026 16:36

**DOCUMENT ID:**

S1W1Q1nb5be

**ENVELOPE ID:**

HyJ7ynb9bg-S1W1Q1nb5be

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse BRF Hermelinen.pdf

2 pages

**SHA-512:**

9aff5bfb941dc941aa94399e532b56dc1ff2847017a5dfc

133f2aa603febd1f4824ddf882bb39dd012cbdd3710866

4b1783cf33074f4ac104606a328e4d52045

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Leif Ola Jakob Rignell	Signed	16.03.2026 09:34	eID	Swedish BankID
<a href="mailto:jakob.rignell@se.ey.com">jakob.rignell@se.ey.com</a>	Authenticated	16.03.2026 09:33	Low	IP: 213.115.249.148

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed