

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Hermelinen nr 2

Org.nr. 716414-8582

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

BRF Hermelinen nr 2

Org.nr. 716414-8582

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Föreningen registrerades 1987-02-09 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-03.

Föreningen har sitt säte i Åre kommun.

Fastigheten

Föreningens fastighet är Åre-Svedje 1:137 där marken ägs av föreningen, taxeringsvärde är 52 200 000kr.

På fastigheten finns 14st byggnader med totalt 56st lägenheter. Total bostadsarea är 3 024 kvm.

Fastighetens adress är Björnen Norra Hermelinen 2-8, 1-19 i Åre.

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade via Dina Försäkringar och har även tecknat kollektiv bostadsrättstillägg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Styrelsens sammansättning

Styrelseledamöter:

Lars Larenius, Ordförande

Gabriella Fennimore

Lars Samell

Lena Zachrisson

Lars G. Karlsson

Styrelsesuppleanter

Anna Karlsson

Lars Lundgren

Gerd Sundberg

Valberedning:

Lars G. Karlsson

Revisor

Huvudrevisor: Bengt Ahrås, (AA Revision)

Suppleant: Jessica Aldefelt (AA Revision)

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen hanteras av Storsjöbygdens Fastighetsförvaltning AB. Fastighetsskötsel sker genom avtal med Skistar. BRF ingår i Fröåvägens samfällighetsförening samt Åre-Björnens samfällighetsförening.

Senaste årens underhåll

Årtal / Åtgärd:

2025 Grusning av markytor

2025 Dränering runt byggnad

2024 Inga väsentliga underhåll

2023 Grävning till laddstolpar

2022 Takbyte på samtliga 14 byggnader

2022 Grävning av nya parkeringar vid hus 2

Framtidsplaner

Inga väsentliga underhållsarbeten ligger kommande året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har ökat medlemsavgifterna med 2% per den 2025-01-01.

BRF Hermelinen nr 2

Org.nr. 716414-8582

Medlemsinformation

Medlem i föreningen uppgick vid årets början till	90
Nyttillkomna medlemmar	2
Avgående medlemmar	1
Medlemsantal vid årets slut	91

Totalt har 1st överlåtelse skett med kontraktsdatum under året.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1% av prisbasbeloppet.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 560 047	1 529 472	1 329 799	1 208 939
Resultat efter finansiella poster	-472 583	-62 494	-184 487	-3 798 760
Soliditet (%)	82,77	82,50	82,92	78,09
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	516	506	440	400
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,8	99,7	99,3	95,5
Skuldsättning (kr/kvm)	2 171	2 215	2 215	2 216
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 171	2 215	2 215	2 216
Sparande (kr/kvm)	88	81	38	43
Räntekänslighet (%)	4,21	4,4	5,0	5,5
Energikostnad (kr/kvm)*	-	-	-	-

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 3 024 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 3 024 kvadratmeter.

*Nyckeltalet Energikostnad per kvm kan ej beräknas korrekt då medlemmarna står för sina egna el-, uppvärmning- samt VA kostnader.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat på -472 583kr för räkenskapsåret. I resultatet ingår avskrivningar på föreningens fastighet med 307 291kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet men påverkar inte föreningens likviditet.

Under året har föreningen låtit utföra större underhåll som dränering runt en byggnad samt grusning av markytor, vilket påverkar resultatet och kassaflödet negativt med -432 881kr. Kassaflödesmässigt har föreningen gjort ett resultat på -522 039kr, se kassaflödesanalys sid 8.

För kommande års budget har styrelsen höjt årsavgiften med 3% fr om 1/1-2026 för att möta kommande budgeterade kostnader.

Styrelsen arbetar löpande aktivt med att föreningen har en sund ekonomi och en fortsatt välskött förening.

BRF Hermelinen nr 2

Org.nr. 716414-8582

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat- resultat	Årets- resultat
Belopp vid årets ingång	29 252 460	10 000 000	976 536	-5 577 259	-62 494
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				-62 494	62 494
Reservering till fond för yttre underhåll			150 000	-150 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-432 881	432 881	
Årets resultat					-472 583
Belopp vid årets utgång	29 252 460	10 000 000	693 655	-5 356 872	-472 583

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-5 639 754
Årets reservering till yttre fond	-150 000
Årets ianspråktagande av yttre fond	432 881
Årets resultat	-472 583
	-5 829 456
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	-5 829 456
	-5 829 456

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

BRF Hermelinen nr 2

Org.nr. 716414-8582

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Medlemsavgifter	2	1 560 047	1 529 472
Övriga rörelseintäkter	3	3 369	5 262
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 563 416</u>	<u>1 534 734</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 394 136	-917 247
Övriga externa kostnader	5	-92 467	-94 227
Personalkostnader	6	-14 622	-14 829
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-307 291</u>	<u>-307 291</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-1 808 516</u>	<u>-1 333 594</u>
Rörelseresultat		-245 100	201 140
Finansiella poster			
Ränteintäkter		41	29
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-227 524</u>	<u>-263 663</u>
Summa finansiella poster		<u>-227 483</u>	<u>-263 634</u>
Resultat efter finansiella poster		-472 583	-62 494
Resultat före skatt		-472 583	-62 494
Årets resultat		<u>-472 583</u>	<u>-62 494</u>

BRF Hermelinen nr 2

Org.nr. 716414-8582

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2025-12-31

2024-12-31

7

40 567 307

40 567 307

40 567 307

40 874 598

40 874 598

40 874 598

8

26

232 943

232 969

1 016

111 222

112 238

415 346

415 346

648 315

41 215 622

937 385

937 385

1 049 623

41 924 221

BRF Hermelinen nr 2

Org.nr. 716414-8582

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		29 252 460	29 252 460
Uppskrivningsfond	9	10 000 000	10 000 000
Fond för yttre underhåll		693 655	976 536
Summa bundet eget kapital		39 946 115	40 228 996

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-5 356 873	-5 577 260
Årets resultat		-472 583	-62 494
Summa fritt eget kapital		-5 829 456	-5 639 754

Summa eget kapital

34 116 659 34 589 242

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 333 333	1 333 333
Summa långfristiga skulder		1 333 333	1 333 333

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 232 333	5 366 333
Förskott från kunder		2 517	2 156
Leverantörsskulder		355 720	120 831
Skatteskulder		6 828	6 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	168 232	505 913
Summa kortfristiga skulder		5 765 630	6 001 646

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

41 215 622 41 924 221

BRF Hermelinen nr 2

Org.nr. 716414-8582

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-245 100	201 140
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		307 291	307 291
Erhållen ränta mm		41	29
Erlagd ränta		-227 524	-263 663
Betald inkomstskatt		2 296	1 891
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-162 996	246 688
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		0	1 935
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-120 731	-30 325
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		234 889	70 913
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-339 201	129 178
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-388 039	418 389
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	7	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-134 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-134 000	0
Förändring av likvida medel		-522 039	418 389
Likvida medel vid årets början		937 385	518 996
Likvida medel vid årets slut		415 346	937 385

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2), samt 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar**Tillämpade avskrivningstider:****Antal år**

Byggnader

100

Markanläggningar

5

Mark skrivs ej av.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
	Medlemsavgifter	1 560 031	1 529 441
	Öres- och kronutjämning	16	31
		<u>1 560 047</u>	<u>1 529 472</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025	2024
	Pant- och överlåtelseintäkter	1 470	3 152
	Övriga ersättningar, bidrag och intäkter	1 479	1 390
	Påminnelseavgifter	420	720
		<u>3 369</u>	<u>5 262</u>
Not 4	Driftkostnader	2025	2024
	Fastighetsskötsel	-65 374	-89 092
	Reparation o underhåll	-451 424	-7 578
	Elavgifter	-20 250	-20 254
	Fastighetsförsäkring	-102 623	-96 301
	Samfällighetskostnader*	-657 921	-614 879
	Fastighetsskatt	-96 544	-88 984
	Kontorsmaterial	0	-159
		<u>-1 394 136</u>	<u>-917 247</u>

*Äre-Björnens samfällighetsförening + Fröåvägens samfällighetsförening

BRF Hermelinen nr 2

Org.nr. 716414-8582

NOTER

Not 5	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Förvaltningsarvode	-49 375	-49 759
	Övriga administrationskostnader	-3 125	-7 494
	Bankkostnader	-4 718	-4 514
	Ersättningar till revisor	-14 500	-13 563
	Övriga externa kostnader	<u>-20 749</u>	<u>-18 897</u>
		-92 467	-94 227

Not 6	Personalkostnader	2025	2024
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
	Styrelsen:		
	Arvoden	-12 000	-12 000
	Sociala kostnader	-2 622	-2 829
	Summa styrelse och övriga	<u>-14 622</u>	<u>-14 829</u>

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	42 526 596	42 526 596
	Utgående anskaffningsvärden	<u>42 526 596</u>	<u>42 526 596</u>
	Ingående avskrivningar	-1 651 998	-1 344 707
	Årets avskrivningar	<u>-307 291</u>	<u>-307 291</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-1 959 289</u>	<u>-1 651 998</u>
	Redovisat värde	40 567 307	40 874 598
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	14 200 000	15 000 000
	Byggnader	<u>38 000 000</u>	<u>32 000 000</u>
		52 200 000	47 000 000

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda samfällighetskostnader	224 344	0
	Förutbetalda försäkringskostnader	<u>8 599</u>	<u>111 222</u>
		232 943	111 222

Not 9	Uppskrivningsfond	2025-12-31	2024-12-31
	Belopp vid årets ingång	10 000 000	10 000 000
	Belopp vid årets utgång	10 000 000	10 000 000

BRF Hermelinen nr 2

Org.nr. 716414-8582

NOTER

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare / Villkorsändringsdag	Räntesats*	Ing. skuld	Årets amortering	Utg. skuld
Swedbank 2026-01-28 (3mån)	3,0	2 200 000	67 000	2 133 000
Swedbank 2026-02-28 (3mån)	3,1	1 333 333	0	1 333 333
Swedbank 2027-05-25 (5år)	3,6	1 333 333	0	1 333 333
Swedbank 2026-01-28 (3mån)	3,0	1 833 000	67 000	1 766 000
Kort del av långfristig skuld		-5 366 333		-5 232 333
		1 333 333	134 000	1 333 333

De lån som har villkorsändringsdag under kommande räkenskapsår klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga skulder (enligt RevU-18) tillsammans med kommande års amortering. Kommande års amortering är totalt 134 000kr. Föreningen har för avsikt att teckna om dessa lån vid villkorsändringsdagen.

*Senast kända räntesatser.

Efter villkorsändringsdagen per 2026-01-28 har två av lånen på 90 dagar villkorsändrats för en ny 90 dagars period till en ränta om 3,0%. Lånet med villkorsändring per 2026-02-28 har villkorsändrats för en ny 90 dagars period till en ränta om 3,1%.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	24 997	29 139
Förutbetalda medlemsavgifter	141 003	139 045
Upplupna elkostnader	2 232	2 069
Upplupna samfällighetskostnader	0	211 959
Upplupna förvaltningskostnader fastigheten	0	123 701
	168 232	505 913

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	6 700 000	6 700 000

Not 13 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat om att öka medlemsavgifterna med 3% per den 2026-01-01.

NOTER

Not 15 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm

Det som oftast tas ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll. För att få fram ett värde som är jämförbart delas de totala årsavgifterna med den totala bostadsrättsytan i föreningen (årsavgift/kvm).

Skuldsättning per kvm

Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

Sparande per kvm

Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Räntekänslighet i %

För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den.

Energikostnad per kvm

Värdet visar den totala årliga energikostnaden delat med totala ytan - boytor och lokalytor. I energikostnaden inkluderas kostnader för uppvärmning, el och vatten. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-13

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

Lars Larenius

Lena Zachrisson

Lars Samell

Gabriella Fennimore

Lars G. Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Bengt Ahrås

Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.