

Styrelsen för Brf Hermelinen, 769602-7072, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2024 - 31/12 2024.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

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 en sk äkta bostadsrättsförening. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), med säte i Kävlinge.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Henkelstorp 3:34 i Hofterup, Kävlinge kommun. Samtliga fastigheters mark ägs av föreningen.

På fastigheten finns byggnad med 23 bostadsrättslägenheter.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sen stämman 22 maj 2024:

Pernilla Lundell	ordförande	Vald till stämman 2025
Lena Karlsson	ledamot	Vald till stämman 2025
Agneta Lindvall	sekreterare	Vald till stämman 2025
Albin Nord	ledamot	Vald till stämman 2025
Lukas Paulsson	ledamot	Vald till stämman 2025

Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter, då nyval sker vid varje årsstämma.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Mattias Kristensson med Håkan Svanberg som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2024.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har ingen anställd.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB, Kristianstad. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Bostadsrättsinnehavarna i Hermelinen.

Lägenhetsfördelning

14 st 3 r o k 9 st 4 r o k

Lägenhetsytan är 1853 kvm.

Medlemsinformation

Under året har 3 st lägenhetsöverlåtelse skett.

Antal medlemmar vid årets början var 29 st och vid årets slut 29 st.

Reparationer och underhåll

Obligatorisk ventilationskontroll utförd september 2024.

Planerade underhåll år 2025 samt eventuellt större underhåll planerade de närmaste åren.

Taktvätt och avloppsspölning

Underhållsplan och årsbesiktning

Föreningen har underhållsplan sen 2024. Uppföljning och uppdatering sker löpande. Periodiskt underhåll för de närmaste 3 åren ligger på 250.000 kr årligen. Styrelsen har verkställt årlig besiktning oktober 2024.

Avsättning till underhållsfond har skett enligt budget 181.000 kr, samt extraavsättning på 100.000 kr

Övriga större händelser under året

Nytt avtal med Telia som innebär att föreningen tar hela kostnaden för Paket Lagom, avtalstid 5 år.

Fastighetsförsäkring

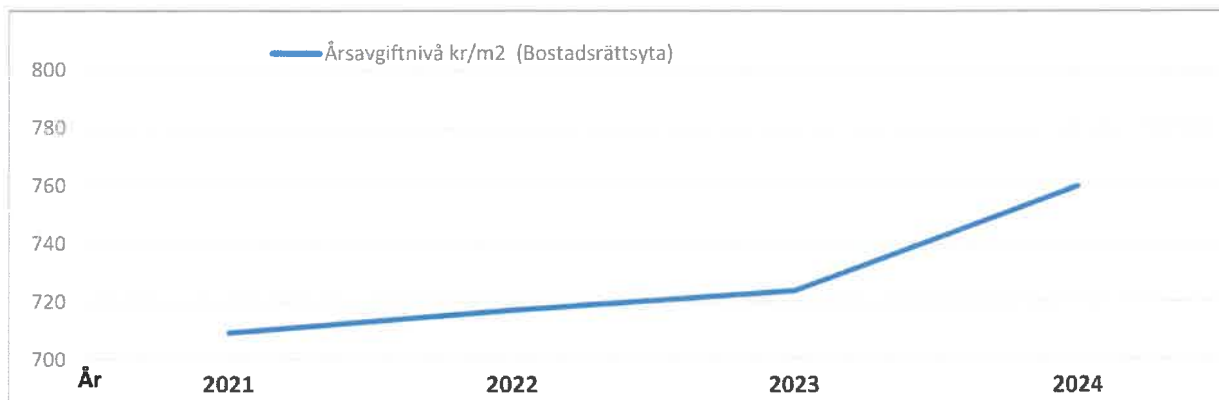
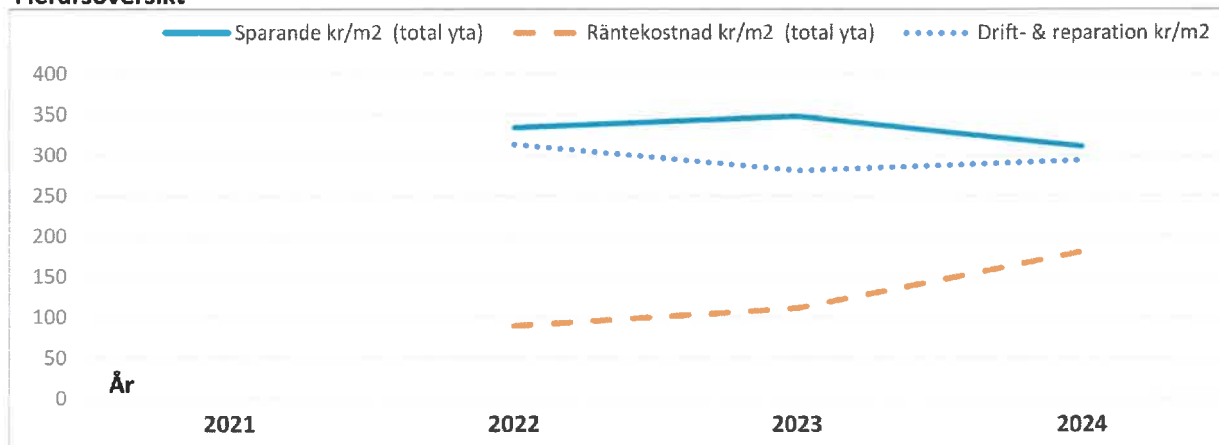
Fastighetsförsäkring är tecknad i Söderberg & Partners till fullvärde.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 5% under 2024.

För 2025 har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 1%.

Flerårsöversikt



Nyckeltal i tkr, om ej annat anges	År	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning		1 482	1 408	1 419	1 396	1 316
Resultat		291	383	-1 283	315	313
Balansomslutning		25 773	26 130	25 916		
Soliditet		48%	46%	45%	50%	49%
Årsavgiftnivå kr/m ² (Bostadsrättsyta)		760	724	717	709	709
Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter		95%	95%	94%		
Årsavgiftstäckning, resultat i tkr ¹⁾		216	284	346		

Sparande kr/m ² (total yta) ²⁾	311	348	335		
Avsättning till underhållsfond kr/m ² (total yta)	98	98	51		
Underhållsfond kr/m ² (total yta)	972	833	655		
Drift- & reparationskostnader kr/m ² (total yta)	295	282	314		
Energikostnad kr/m ² (total yta) ³⁾	38	34	31		
Räntekostnad kr/m ² (total yta)	180	111	89		
Skuldsättning kr/m ² (total yta)	7 072	7 439	7 536	6 820	6 901
Skuldsättning kr/m ² (bostadsrättsyta)	7 072	7 439	7 536	6 820	6 901
Lån / taxeringsvärde	36%	44%	44%		
Räntekänslighet ⁴⁾	9,3%	10,3%	10,5%		

1) Intäkter minus drift, reparationer, personal, räntor, nästa års amortering, ordinarie avsättning till underhåll. Visas i tkr.

2) Resultat exklusive avskrivningar & underhåll per total kvm

3) Värme, el och vatten per total kvm

4) Vid 1% räntehöjning av alla lån, påverkar månadsavgiften med ovan %. Ej hänsyn tagit till övrig ekonomi

Årsavgiftstäckning / kalkyl enl ekonomisk plan

Ett av nyckeltalen ovan är årsavgiftstäckning vilket visar om intäkterna täcker drift, ränta, amorteringar och avsättning, se uträkning nedan. Samma uträkning används i ekonomiska planer.

Anges i tkr	År	2024	2023	2022
Årsavgifter		1 408	1 341	1328
Övriga intäkter		74	66	91
Drift & personalkostnader		-597	-575	-635
Räntor		-308	-188	-163
Amortering, exkl extraamortering	*	-180	-180	-180
Ordinarie avsättning framtida underhåll		-181	-181	-95
SUMMA		216	284	346

Senast årets amortering motsvarar: 1,4% Normalt brukar lån ha amortering på 1-2%

Kommentar årets resultat

Föreningen har ett positivt resultat för året, även efter fondavsättning. Höjning av månadsavgifterna har skett fram för allt pga kommande höjda räntekostnader

Eget kapital	Insats	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	10 478 180	1 544 254	-299 240	382 745	12 105 939
Disposition			382 745	-382 745	0
Avsättning yttre fond		281 000	-281 000		0
Uttag yttre fond		-23 800	23 800		0
Årets resultat				291 055	291 055
Årets slut	10 478 180	1 801 454	-173 695	291 055	12 396 994

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	83 504,92
Årets resultat	291 055,12
Avsättning till yttre underhållsfond	-181 000,00
Extra avsättning yttre underhållsfond	-100 000,00
Uttag ur yttre underhållsfond	23 800,00
Summa	117 360,04

Styrelsen föreslår att 117 360,04 kr balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning	1	1 482 173 1 482 173	1 407 520 1 407 520
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
Driftskostnader	2	-536 996	-513 882
Reparationer	3	-9 194	-8 218
Periodiskt underhåll	4	-23 800	0
Personalkostnader	5	-50 870	-52 865
Avskrivningar	6	-262 230 -883 090	-262 230 -837 195
Rörelseresultat		599 083	570 325
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		26 039	17 826
Räntekostnader och liknande poster		-334 067 -308 028	-205 405 -187 579
Årets resultat		291 055	382 745
Årets resultat enligt ovan		291 055	382 745
Avsättning till fond för yttre underhåll		-181 000	-181 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll		-100 000	-150 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		23 800	0
Resultat efter disposition av underhåll		33 855	51 745

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Not

2024-12-31

2023-12-31

Belopp i kr

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

23 965 438

24 227 668

23 965 438

24 227 668

Summa anläggningstillgångar

23 965 438

24 227 668

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Övriga kortfristiga fordringar

10 972

7 225

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

18 079

16 587

Summa kortfristiga fordringar

29 051

23 812

Kassa och bank

1 778 135

1 878 298

Summa kassa och bank

1 778 135

1 878 298

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 807 186

1 902 110

SUMMA TILLGÅNGAR

25 772 624

26 129 778

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

10 478 180

10 478 180

Yttre underhållsfond

1 801 454

1 544 254

12 279 634

12 022 434

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-173 695

-299 240

Årets resultat

291 055

382 745

117 360

83 505

Summa eget kapital

12 396 994

12 105 939

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

0

4 400 000

0

4 400 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

13 104 700

9 384 700

Leverantörsskulder

4 290

3 675

Skatteskulder

27 745

49 569

Övriga skulder

59 850

59 417

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

179 045

126 478

13 375 630

9 623 839

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

25 772 624

26 129 778

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	599 083	570 325
Justeringar för poster som inte går i kassaflödet mm		
Avskrivningar	262 230	262 230
Erhållen ränta	26 039	17 826
Erlagd ränta	-334 067	-205 405
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	553 285	644 976
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar - förändring	-5 239	-2 933
Kortfristiga skulder - förändring	31 791	11 329
	26 552	8 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten	579 837	653 372
Investeringsverksamheten		
Investeringar i anläggningstillgångar	0	0
Pågående arbete	0	0
	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av lån	-680 000	-180 000
	-680 000	-180 000
Kassaflöde från investerings & finansieringsverksamheten	-680 000	-180 000
ÅRETS TOTALA KASSAFLÖDE	-100 163	473 372
Likvida medel vid årets början	1 878 298	1 404 927
Likvida medel vid årets slut	1 778 135	1 878 298

Tilläggsupplysningar

Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR2016:10 Årsredovisning i mindre företag, kallat K2. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd.

I årsavgiften ingår renhållning, tv och internet. Vatten debiteras som tillägg på avin med avräkning 1 gång per år.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningstid på byggnader	100 år
Avskrivningsprocent genomsnitt på byggnader	0,89%
Marken skrivs inte av	

Nettoomsättning	Not 1	År 2024	År 2023
Årsavgifter		1 408 152	1 341 097
Vatten		70 047	57 440
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		4 010	8 209
Övriga intäkter		-36	774
		1 482 173	1 407 520

Driftskostnader	Not 2		
Fastighetsskötsel		-3 000	0
Elavgifter		-5 870	-4 305
Vatten		-64 917	-58 662
Renhållning		-36 050	-34 693
Samfällighet		-26 358	-24 200
Fastighetsförsäkring		-52 746	-47 596
TV och bredband		-51 109	-51 256
Fastighetsskatt		-219 075	-213 601
Förbrukningsinventar-/material		0	-100
Administrativt förvaltningsavtal		-38 464	-36 940
Extern revisor		-21 594	-18 835
Överlåtelse- och pantkostnad		-3 723	-7 426
Övriga förvaltningskostnader		-3 082	-5 316
Övriga externa tjänster		-6 278	-6 122
Övriga externa kostnader		0	-101
Medlems- och föreningsavgifter		-4 730	-4 730
		-536 996	-513 882

Reparationer	Not 3		
Reparation installationer		-5 913	-7 830
Reparation byggnader		-134	0
Reparation utvändigt		-3 147	-388
		-9 194	-8 218

Periodiskt underhåll	Not 4		
Periodiskt underhåll		-23 800	0
		-23 800	0

Personalkostnader	Not 5		
Löner		0	-1 500
Arvode styrelsen		-40 000	-39 998
Sociala och andra avgifter		-10 870	-11 367
		-50 870	-52 865

Avskrivningar**Not 6**

Avskrivningar på byggnader

-262 230

-262 230

-262 230

-262 230

Byggnader och mark**Not 7**

	Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2024-12-31	Avskrivn år
Mark, ursprung		3 248 800	0	0	3 248 800	
Byggnader	Rak	26 223 000	-5 244 132	-262 230	20 716 638	2010 - 2109
Summa		29 471 800	-5 244 132	-262 230	23 965 438	

Ackumulerade anskaffningsvärde**År 2024****År 2023**

Vid årets början

26 223 000

26 223 000

Ingående anskaffningsvärde mark

3 248 800

3 248 800

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**29 471 800****29 471 800**

Ingående avskrivningar

-5 244 132

-4 981 902

Årets avskrivningar enligt plan

-262 230

-262 230

Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan**-5 506 362****-5 244 132****Utgående redovisat värde****23 965 438****24 227 668****Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde mark:

17 112 000

12 397 000

Taxeringsvärde byggnader:

19 377 000

19 170 000

Totalt taxeringsvärde:**36 489 000****31 567 000****Långfristiga skulder kreditinstitut****Not 8**

Långgivare	Konverterings- datum	Ränte- sats	Skuld År 2024	Skuld År 2023
Nordea	2025-05-21	1,20%	4 400 000 kr	4 448 000 kr
Nordea	2025-08-14	3,22%	3 611 500 kr	3 657 500 kr
Nordea	Rörlig	3,86%	917 500 kr	1 447 500 kr
Nordea	2025-04-17	3,41%	4 175 700 kr	4 231 700 kr
	Snittränta	2,65%	13 104 700 kr	13 784 700 kr

Avgår nästa års amortering (kortfristig skuld)

180 000 kr

Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering:

12 204 700 kr

Långfristiga skulder

0 kr

Kortfristig skulder

13 104 700 kr

Amorteringen, samt lån som är rörliga eller konverteras inom 1 år anses kortfristiga

Föreningen har dock för avsikt att förlänga detta lån

**Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter****Not 9****År 2024****År 2023**

Upplupna räntekostnader

46 217

15 506

Upplupna kostnader

18 297

16 000

Förutbetalda hyresintäkter

114 531

94 972

179 045**126 478****Ställda säkerheter och
ansvarsförbindelser****Not 10**

Pantbrev i fastighet

19 000 000

19 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Hofterup

2025 - -

Pernilla Lundell

Lena Karlsson

Agneta Lindvall

Albin Nord

Lukas Paulsson

Min revisionsberättelse har avgivits

2025 - -

Mattias Kristensson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: JO7NP-E7KCL-QWH8X-EQETE-IS05G-G574V

PENNEO

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

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

LUKAS PAULSSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Hermelinen

Serienummer: 5b70ace47f7000[...]9b3fb1dcc1661

IP: 81.236.xxx.xxx

2025-03-06 06:31:30 UTC



PERNILLA LUNDELL

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Hermelinen

Serienummer: 704114b2406a75[...]01bb2d942913e

IP: 81.170.xxx.xxx

2025-03-06 07:46:38 UTC



Agneta Louise Lindvall

Styrelseledamot

Serienummer: c5add56f7546e1[...]901d4cf4e290a

IP: 81.236.xxx.xxx

2025-03-08 09:56:35 UTC



LENA KARLSSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Hermelinen

Serienummer: 36af79b7d2cbfc[...]69fb9a1954c47

IP: 90.230.xxx.xxx

2025-03-08 12:34:19 UTC



ALBIN NORD

Styrelseledamot

På uppdrag av: Hermelinen

Serienummer: 9899b9b90d60b6[...]a0f41491f3a38

IP: 178.30.xxx.xxx

2025-03-08 20:58:17 UTC



MATTIAS KRISTENSSON

Revisor

Serienummer: 5b9b8655721423[...]8afe1b39edf7e

IP: 95.203.xxx.xxx

2025-03-10 07:21:21 UTC



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

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.