

# Årsredovisning

## Brf Hermelinbacken

Org nr 769630-1048

Styrelsen för Brf Hermelinbacken  
avger härmed årsredovisning för  
räkensårsåret 2025-01-01 – 2025-12-31



r1K80iFcWe-B15UCjKcZI

# Innehållsförteckning

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse   | 3  |
| Resultaträkning          | 7  |
| Balansräkning            | 8  |
| Kassaflödesanalys        | 10 |
| Tilläggsupplysningar     | 11 |
| Underskrifter            | 14 |
| Beskrivning av nyckeltal | 15 |

## Kontaktinformation

Brf Hermelinbacken

Sadelvägen 66 Åre

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## Föreningens fastighet

### Byggnad och mark

Föreningen äger fastigheterna Åre Svedje 1:397 och Åre Svedje 1:402. På fastigheterna har uppförts 3 bostadshus med sammanlagt 12 lägenheter med en lägenhetsyta av 972 kvadratmeter. På fastigheterna finns också tillgång till 12 parkeringsplatser varav 10 med motorvärmare.

Föreningen har äganderätt till marken.

### Lägenheter o lokaler

Den totala BRA ytan för bostäder uppgår till 972 kvm.

#### Lägenhetsfördelning

6st 5 rum och kök med en yta av 92 kvm

6st 4 rum och kök med en yta av 70 kvm

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen förfogar över 12 parkeringsplatser, en plats till varje lägenhet.

## Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar. Försäkringen innehåller även kollektiv bostadsrättstillägg

## Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2022;

|         |            |
|---------|------------|
| Byggnad | 23 600 000 |
| Mark    | 4 860 000  |
|         | 28 460 000 |

## Fastighetens tekniska status

Byggnaderna uppfördes under 2015/2016.

Byggnaderna uppvärms genom vattenburen golvvärme via värmepump.

Fastigheterna är anslutna till kommunens nät för vatten och avlopp.

I byggnaderna finns fiber för bredband och tv. Vad gäller bredband samt ytterligare tv-kanaler får var och en bostadsrättshavare teckna avtal med leverantören.

Föreningen är medlem i Sadelns samfällighet. Samfälligheten distribuerar vatten o avlopp, underhåll av vägar, gatljus, bredband samt tillhandahåller postlådor. Föreningen har 13,8 andelar i samfälligheten, enligt beslutad lantmäteriförrättning 2021.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre fond.

Avsättning till yttre fond skall ske i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan, senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden upphört. Enligt underhållsplan avsätts 40 tkr per år.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

## Byggnationer och besiktningar

Fastigheten har förvärvats genom köp av Tätört AB, 559015-7722. Byggnaden har uppförts enligt totalentreprenad av Brogården Entreprenad AB, Lit. Fastighetsförvärvet överensstämmer med uppgifterna i ekonomisk plan.

## Slutbesiktning

### Invändig slutbesiktning

Hus 1 2016-03-24 (Garantiperiod för entreprenad gäller t.o.m 2021-03-24)

Hus 2 2016-02-05 (Garantiperiod för entreprenad gäller t.o.m 2021-02-05)

Hus 3 2016-10-24 (Garantiperiod för entreprenad gäller t.o.m 2021-10-24)

### Utvändig slutbesiktning

Hus 1 2017-05-22 (Garantiperiod för  
entreprenad gäller t.o.m 2022-05-22)

Hus 2 2017-05-22 (Garantiperiod för  
entreprenad gäller t.o.m 2022-05-22)

Hus 3 2017-05-22 (Garantiperiod för  
entreprenad gäller t.o.m 2022-05-22)

### **Föreningsfrågor**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-25 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-07-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2015-07-15

### **Föreningens firma**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

### **Medlemmar och hyresgäster**

Föreningen har 19 medlemmar fördelade på 12 medlemslägenheter.

### **Förvaltning**

#### **Ekonomisk**

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

#### **Teknisk**

Rondering samt handskottning av snö har utförts av Åre Byservice.

### **Styrelsen**

Styrelsen samt revisor har enligt årsstämman den 20 april 2025 bestått av

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Peter Liedholm     | Ledamot, ordförande |
| Andreas Grindelius | Ledamot             |
| Elisabeth Isaksson | Ledamot             |
| Terése Hammarsten  | Suppleant           |

### **Revisorer**

Daniel Hellström, Hellström & Hjelm Revision AB

### **Styrelsesammanträden**

#### **2025**

Utöver föreningsstämman den 20 april har styrelsen under året hållit ett konstituerande möte, fyra protokollförda styrelsemöten samt flertalet informella möten. Vid mötena har beslut tagits om att binda lån under en 3-årsperiod samt diskussioner och uppföljning av arbetet med installation av elbilsladdare och fiber.

Se under "Årets händelser" för de viktigaste punkterna.

### **Överlåtelser**

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av pbb  
Pansättningsavgift betalas av pantsättaren för närvarande 1 % av pbb.

Under 2025 har en bostadsrätt bytt ägare.

### **Årets händelser**

11 mars: Kontant kapitaltillskott från lght 3:11 om 323 884 kr

3 april: kontant kapitaltillskott från lght 2:21 om 323 884 kr

I samband med att dessa två kapitaltillskott inkommit har samtliga lägenheter erlagt kapitaltillskott som tillförts föreningen för att lösa delar av lån och därmed stärka ekonomin.

20 april: Årsstämma

Vid föreningsstämman avslutade tre ledamöter och en suppleant sitt uppdrag efter flera års uppdrag. En suppleant blir ledamot och två nya ledamöter och en ny suppleant väljs in i styrelsen.

3 juni: Amortering av bankskuld på 650 000 kr

Under året har ny rutin införts om signering och godkännande av samtliga inkommande fakturor, detta sker av två från styrelsen.

Den 1 augusti; banklån om 1 965 357 kr och 250 000 kr binds upp på 3-år till en ränta om 3,12%.

Under hösten har fiberkabel och fibermottagare installerats i samtliga lägenheter. Globalconnect har ansvarat för den nya fiberkabel som installerats inom Sadelns

Samfällighet. Varje lägenhetsinnehavare ansvarar själva för att teckna avtal med leverantör av internet och tv.

Samtliga lägenheter har låtit installera elbilladdare som slutfördes under hösten 2025, varje lägenhet debiteras kostnaden för elförbrukningen.

Sadelns samfällighets vägprojekt har påbörjats under 2025 och kommer att pågå under 2026.

26 december får vi en vattenläcka från ett avloppsrör i hus 2. Detta är anmält till föreningens försäkringsbolag.

27 december identifieras var läckan är och lagas av Åre Byervice. Detta kommer att vara ett pågående ärende under 2026.

## **Kommande händelser 2026**

Skadorna i de två lägenheterna i hus 2 som har fått en vattenläcka har besiktigats och

kommer att åtgärdas under våren. För föreningen kommer detta att medföra en kostnad för självrisk till försäkringsbolaget.

## **Framtida utveckling**

Styrelsen arbetar aktivt med att ha en sund ekonomi och en fortsatt välskött förening. Avgifterna kommer att utvärderas under 2026 för att säkerställa ett positivt kassaflöde.

## **Föreningens ekonomi**

2024 års siffror i parentes. Föreningen gör i år en resultatmässig förlust på -232 tkr (-159 tkr). I det resultatet har föreningen haft extra kostnader för Sadelns samfällighets vägprojekt på 70 tkr, så det egentliga resultatet är då -162 tkr. Föreningen har ett positivt kassaflöde under 2025 på 40 tkr. Vid utgången av 2025 hade Föreningen en kassa om 352 tkr.

## Flerårsöversikt

|                                                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning, Kkr                                 | 791        | 905        | 842        | 621        | 659        |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr               | -233       | -159       | -248       | -305       | -296       |
| Räntekostnader i förhållande till intäkt             | 18,70%     | 31,95%     | 31,47%     | 22,97%     | 20,34%     |
| Skuldsättning per kvm                                | 4 594      | 5 263      | 9 256      | 9 319      | 9 383      |
| Soliditet, %                                         | 78,0       | 77,0       | 78,0       | 78,0       | 79,0       |
| Skuldkvot/Räntekänslighet                            | 5,6        | 5,7        | 10,7       | 14,6       | 13,8       |
| Genomsnittlig skuldränta, %                          | 3,09       | 4,10       | 2,94       | 1,57       | 1,46       |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr                      | 4 594      | 5 263      | 9 256      | 9 319      | 9 383      |
| Fastighetens belåningsgrad, %                        | 10,74      | 12,22      | 21,36      | 21,37      | 21,38      |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr                | 683        | 768        | 688        | 517        | 517        |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna | 84         | 83         | 79         | 81         | 76         |
| Energikostnad per kvm                                | 127,34     | 134,87     | 173,77     | 142,76     | 153,76     |
| Sparande till framtida underhåll kr per kvm          | 38         | 114        | 23         | -36        | -27        |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr                   | 35 926     | 35 926     | 35 926     | 35 926     | 35 926     |

Energikostnad är den elkostnaden föreningen betalar. Föreningen fakturerar ut enligt individuell mätning elkostnad till resp bostadsrätt.  
Ovriga energikostnader ingår i samfällighetsavgiften

## Förändring eget kapital

|                     | 2025-01-01        | Disp av fg<br>års resultat | Disp av<br>yttre fond | Årets<br>resultat | 2025-12-31        |
|---------------------|-------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Inbetalda insatser  | 34 920 000        |                            |                       |                   | 34 920 000        |
| Kapitaltillskott    | 4 499 293         |                            |                       |                   | 4 499 293         |
| Yttre fond          | 160 000           |                            | 40 000                |                   | 200 000           |
| Balanserat resultat | -1 762 566        | -158 702                   | -40 000               |                   | -1 961 268        |
| Årets resultat      | -158 702          | 158 702                    |                       | -232 918          | -232 918          |
| <b>Eget kapital</b> | <b>37 658 025</b> | <b>0</b>                   | <b>0</b>              | <b>-232 918</b>   | <b>37 425 107</b> |

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 961 268        |
| Årets resultat      | -232 918          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-2 194 186</b> |

Styrelsen föreslår att:

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Till yttre fond avsätts | 40 000            |
| I ny räkning överföres  | -2 234 186        |
| <b>Totalt</b>           | <b>-2 194 186</b> |

## Definitioner av Nyckeltal

### Räntekostnader i förhållande till intäkten

Beräknas som räntekostnader/intäkter

Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.

Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader. Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.

### Skuldsättningsgrad

Beräknas som Skulder/Eget kapital. Används för att beskriva företagets finansiella risk /räntekänslighet

Skuldsättningsgraden är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital. Skuldsättningsgraden är starkt relaterad till soliditeten, alltså hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. Det betyder att en hög skuldsättningsgrad innebär att företaget har låg soliditet.

### Soliditet

Definieras som eget kapital delat med totalt kapital (summa eget kapital och skulder) \*100. Hög soliditet anses i de flesta sammanhang vara bra. Men det egna kapitalet som används i dessa beräkningar utgörs till stor del av medlemmarnas insatser, och dessa är kopplade till det bokförda fastighetsvärdet, och detta värde är i gamla föreningar mycket lågt. Resultatet blir att soliditeten i gamla föreningar blir låg, kanske bara 10 %, medan soliditeten i nya föreningar brukar hamna runt 50 %. Ändå är de flesta gamla föreningar mycket mer "solida" och välmående än nya föreningar. Soliditets-begreppet ger nästan alltid en felaktig bild av bostadsrättsföreningen.

### Skuldkvot och Räntekänslighet

Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Detta mått är också bostadsrättsföreningens räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination. Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!

### Skuldsättning per kvm

Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvm yta (totalyta). Brukar kallas belåning eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.

### Energikostnader per kvm

Kostnader för el, värme och vatten divideras med antal kvm. 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.

### Sparande till framtida underhåll

Beräknas som åretsresultat + avskrivningar +årets planerade underhåll/ antal kvm

Sparande per kvadratmeter ger en bild av föreningens förmåga att klara framtida underhållsbehov eller kostnadsökningar. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme. I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200-300 kr per kvm.

### Fastighetens belåningsgrad

Beräknas som utgående skuld genom bokfört värde på fastigheten och visar hur stor del av fastighetens värde som är belånat. Bör inte överstiga 50 %.

RESULTATRÄKNING

|                                                   | Not | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                         |     |                          |                          |
| Årsavgifter och övriga intäkter                   | 1   | 790 523                  | 904 877                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>790 523</b>           | <b>904 877</b>           |
| <br><b>Rörelsens kostnader</b>                    |     |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | 2   | -564 782                 | -481 717                 |
| Övriga externa kostnader                          | 3   | -49 083                  | -47 597                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 4   | -269 746                 | -269 746                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-883 611</b>          | <b>-799 060</b>          |
| <br><b>Rörelseresultat</b>                        |     | <b>-93 088</b>           | <b>105 817</b>           |
| <br><b>Finansiella intäkter och kostnader</b>     |     |                          |                          |
| Ränteintäkter                                     |     | 7 959                    | 24 627                   |
| Räntekostnader fastighetslån                      |     | -147 789                 | -289 146                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-232 918</b>          | <b>-158 702</b>          |
| <br><b>ÅRETS RESULTAT</b>                         |     | <b>-232 918</b>          | <b>-158 702</b>          |



BALANSRÄKNING

Not2025-12-312024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                    |   |            |            |
|------------------------------------|---|------------|------------|
| Byggnader, mark och markanläggning | 5 | 41 584 565 | 41 854 311 |
|                                    |   | 41 584 565 | 41 854 311 |

Summa anläggningstillgångar41 584 56541 854 311

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |   |         |         |
|----------------------------------------------|---|---------|---------|
| Kundfordringar                               |   | 0       | 647 769 |
| Övriga fordringar                            |   | 21      | 21      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 | 109 084 | 106 244 |
|                                              |   | 109 105 | 754 034 |

Kassa och bank352 267311 625

Summa omsättningstillgångar461 3721 065 659

SUMMA TILLGÅNGAR42 045 93742 919 970

BALANSRÄKNING

|                                              | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |     |            |            |
| Eget kapital                                 |     |            |            |
| Bundet eget kapital                          |     |            |            |
| Insatser                                     |     | 34 920 000 | 34 920 000 |
| Kapitaltillskott                             |     | 4 499 293  | 4 499 293  |
| Yttre reparationsfond                        |     | 200 000    | 160 000    |
|                                              |     | 39 619 293 | 39 579 293 |
| Fritt eget kapital                           |     |            |            |
| Balanserad vinst eller förlust               |     | -1 961 268 | -1 762 566 |
| Årets resultat                               |     | -232 918   | -158 702   |
|                                              |     | -2 194 186 | -1 921 268 |
| Summa eget kapital                           |     | 37 425 107 | 37 658 025 |
| Långfristiga skulder                         |     |            |            |
| Fastighetslån                                | 7   | 4 465 357  | 2 250 000  |
|                                              |     | 4 465 357  | 2 250 000  |
| Kortfristiga skulder                         |     |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | 7   | 0          | 2 865 357  |
| Leverantörsskulder                           |     | 74 858     | 73 485     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8   | 80 615     | 73 103     |
|                                              |     | 155 473    | 3 011 945  |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |     | 42 045 937 | 42 919 970 |

| KASSAFLÖDESANALYS                                                                           | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                             |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                             | -93 088                  | 105 817                  |
| Årerföring gjorda avskrivningar                                                             | 269 746                  | 269 746                  |
| <b>Kassaflöden från den löpande verksamheten<br/>före betalda räntor och inkomstskatter</b> | <b>176 658</b>           | <b>375 563</b>           |
| Erhållen ränta                                                                              | 7 959                    | 24 627                   |
| Erlagd ränta                                                                                | -147 789                 | -289 146                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                             | <b>36 828</b>            | <b>111 044</b>           |
| <b>Förändring av rörelseresultat</b>                                                        |                          |                          |
| Kortfristiga fordringar - förändring                                                        | 644 929                  | -636 096                 |
| Leverantörsskulder- förändring                                                              | 1 373                    | -72 147                  |
| Kortfristiga skulder - förändring                                                           | 7 512                    | -50 685                  |
| <b>Kassaflöde från rörelseresultat</b>                                                      | <b>653 814</b>           | <b>-758 928</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                            |                          |                          |
| Inbetalda insatser                                                                          | 0                        | 4 499 293                |
| Amortering av skuld                                                                         | -650 000                 | -3 819 849               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                            | <b>-650 000</b>          | <b>679 444</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                     | <b>40 642</b>            | <b>31 560</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                       | <b>311 625</b>           | <b>280 065</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                         | <b>352 267</b>           | <b>311 625</b>           |

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFNAR 2016:10

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Materiella anläggningstillgångar

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

|           |       |
|-----------|-------|
| Byggnader | 1,00% |
|-----------|-------|

### Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Vår förening fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2025 och dessa kommer att gälla fram till år 2028. För hyreshus är det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften 1 724 kr för varje bostadslägenhet. Föreningen betalar ingen fastighetsavgift i år p g a att värdeåret är 2016

### Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

### Personal

Föreningen har ingen anställd personal.

## Upplysningar till enskilda poster

| Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter             | 2025-01-01<br>2025-12-31     | 2024-01-01<br>2024-12-31     |
|-------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Årsavgifter bostadsrätt                         | 663 840                      | 746 874                      |
| Utdebiterad elkostnad                           | 124 022                      | 153 708                      |
| Övriga intäkter                                 | 2 661                        | 4 295                        |
| <b>Summa</b>                                    | <b>790 523</b>               | <b>904 877</b>               |
| <br>Not 2 Driftkostnader                        | <br>2025-01-01<br>2025-12-31 | <br>2024-01-01<br>2024-12-31 |
| <u>Fastighetsskötsel</u>                        |                              |                              |
| Fastighetsskötsel                               | -36 998                      | -43 701                      |
| Snöröjning o markunderhåll                      | -40 460                      | -32 779                      |
| Samfällighetsavgifter                           | -238 500                     | -238 500                     |
| Extra vägavgift                                 | -70 437                      | 0                            |
| Övriga externa kostnader                        | -12 702                      | 0                            |
| <b>Summa</b>                                    | <b>-399 097</b>              | <b>-314 980</b>              |
| <br><u>Reparationer</u>                         |                              |                              |
| Reparation installationer                       | 0                            | -1 623                       |
| Reparation utvändigt                            | -4 584                       | 0                            |
| <b>Summa</b>                                    | <b>-4 584</b>                | <b>-1 623</b>                |
| <br><u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u> |                              |                              |
| El                                              | -123 776                     | -131 089                     |
| <b>Summa</b>                                    | <b>-123 776</b>              | <b>-131 089</b>              |
| <br><u>Övriga driftkostnader</u>                |                              |                              |
| Fastighetsförsäkring                            | -37 325                      | -34 025                      |
| <b>Summa</b>                                    | <b>-37 325</b>               | <b>-34 025</b>               |
| <b>Summa driftkostnader</b>                     | <b>-564 782</b>              | <b>-481 717</b>              |

| Not 3 Övriga externa kostnader  | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode              | -23 492                  | -24 657                  |
| Arvode utöver avtal             | -4 378                   | -3 745                   |
| Revisionskostnader              | -17 625                  | -16 500                  |
| Övriga administrationskostnader | -3 588                   | -2 695                   |
| <b>Summa</b>                    | <b>-49 083</b>           | <b>-47 597</b>           |

**Not 4 Avskrivningar enligt plan**

|                            | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivningar på byggnader | -269 746                 | -269 746                 |
| <b>Summa</b>               | <b>-269 746</b>          | <b>-269 746</b>          |

**Not 5 Byggnader, mark och markanläggning**

|                                                        |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Byggnader</b>                                       | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
| Ingående anskaffningsvärde                             | 26 974 699        | 26 974 699        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>26 974 699</b> | <b>26 974 699</b> |
| Ingående avskrivningar enligt plan                     | -2 180 147        | -1 910 401        |
| Årets avskrivningar enligt plan                        | -269 746          | -269 746          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-2 449 893</b> | <b>-2 180 147</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                        | <b>24 524 806</b> | <b>24 794 552</b> |
| <b>Mark</b>                                            | <b>17 059 759</b> | <b>17 059 759</b> |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                          | <b>41 584 565</b> | <b>41 854 311</b> |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                   |                   |
| Byggnader                                              | 23 000 000        | 23 600 000        |
| Mark                                                   | 5 103 000         | 4 860 000         |
| <b>Summa</b>                                           | <b>28 103 000</b> | <b>28 460 000</b> |

**Not 6 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader**

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
|                        | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
| Förutbetald försäkring | 36 329            | 33 953            |
| Samfällighetsavgift    | 56 925            | 56 925            |
| Fastighetsskötsel      | 15 830            | 15 366            |
| <b>Summa</b>           | <b>109 084</b>    | <b>106 244</b>    |

Not 7 Långfristiga skulder

| Kreditgivare          | Ränta | Villkors   | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------|-------|------------|------------|------------|
|                       |       | ändring    |            |            |
| Stadshypotek          | 3,12% | 2028-09-01 | 1 965 357  | 1 965 357  |
| Stadshypotek 90 dgr   | 3,12% | 2028-09-01 | 250 000    | 900 000    |
| Stadshypotek          | 2,95% | 2027-12-01 | 2 250 000  | 2 250 000  |
| Summa lån             |       |            | 4 465 357  | 5 115 357  |
|                       |       |            |            |            |
| Kortfristig del       |       |            | 0          | 2 865 357  |
| Summa kortfristig del |       |            | 0          | 2 865 357  |

Enligt föreningens redovisningsprinciper 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. Lån med slutbetalningsdag under 2026 omsätts vid förfall.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Förutbetalda avgifter och hyror | 70 084     | 60 082     |
| Upplupen ränta                  | 10 531     | 13 021     |
| Summa                           | 80 615     | 73 103     |

Not 10 Ställda säkerheter

|                             | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Skulder till kreditinstitut |            |            |
| Fastighetsinteckningar      | 9 403 000  | 9 403 000  |
| Summa                       | 9 403 000  | 9 403 000  |

Åre / 2026

Peter Liedholm  
Ordförande

Andreas Grindelius

Elisabeth Isaksson

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2026

Hellström & Hjelm Revision AB

Daniel Hellström  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

27.03.2026 07:56

**SENT BY OWNER:**

Michael Adamsson · 19.03.2026 18:11

**DOCUMENT ID:**

B15UCjKcZl

**ENVELOPE ID:**

r1K80iFcWe-B15UCjKcZl

**DOCUMENT NAME:**

Org 2025 Årsredovisning Brf Hermelinbacken.pdf  
15 pages

**SHA-512:**

5a777325b8a5bb77cf319368f085eae39eacc056d4bca5  
295a88ab7509cfc9fda316fab98fea7905a043baf8034cf7  
66b4f42cb5aafc7368d569689a124ae51c

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                                                |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------|
| 1. ROLF PETER LIEDHOLM<br>liedholmp@gmail.com                 |  Signed<br>Authenticated | 25.03.2026 14:33<br>25.03.2026 14:30 | Email<br>High | IP: 83.251.203.201<br>Swedish BankID (DOB: 02/11/1966) |
| 2. Carl Andréas Grindelius<br>andreas@grindelius.se           |  Signed<br>Authenticated | 25.03.2026 19:14<br>25.03.2026 14:36 | Email<br>High | IP: 90.224.69.61<br>Swedish BankID (DOB: 14/08/1975)   |
| 3. ELISABETH ISAKSSON<br>elisabeth.isaksson65@gmail.com       |  Signed<br>Authenticated | 26.03.2026 21:30<br>26.03.2026 20:34 | Email<br>High | IP: 83.254.11.15<br>Swedish BankID (DOB: 28/06/1965)   |
| 4. Jan Daniel Hellström<br>daniel.hellstrom@hhrevisi<br>on.se |  Signed<br>Authenticated | 27.03.2026 07:56<br>27.03.2026 07:54 | Email<br>High | IP: 185.152.176.24<br>Swedish BankID (DOB: 24/07/1976) |

\* 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