

Årsredovisning för  
**Brf Hermelinen i Nyköping**  
769625-9246

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-11
Underskrifter	11



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hermelinen i Nyköping, 769625-9246 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2020. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-02-21 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens aktuella stadgar registrerades 2018-03-19.

Föreningen har sitt säte i Nyköping kommun, Södermanlands län.

##### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen tecknade köpekontrakt för fastigheten Nyköping Hermelinen 9 2017-04-28. Fastigheten består av en byggnad med 41 st bostadslägenheter samt 27 st parkeringsplatser. Den totala boarean (BOA) uppgår till 2726 kvm. Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2016-10-27. Föreningen och styrelsen har tecknat ansvarsförsäkring hos Folksam fram till 2021-11-01. Föreningen har tecknat upplåtelseavtal och medlemmarna började flytta in under 2018.

##### Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2020-01-01 - 2020-12-31:

Björn Åström	Ordförande	2020-01-01 - 2020-12-31
Anna Borglin	Ledamot	2020-01-01 - 2020-12-31
Monika Dahlin	Ledamot	2020-01-01 - 2020-12-31
Peter Erixon	Suppleant	2020-01-01 - 2020-12-31
Albin Nordvall	Suppleant	2020-01-01 - 2020-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under 2020 haft 7 protokollförda styrelsemöten, ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-28.

Under räkenskapsåret har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

##### Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Support AB.

##### Medlemsinformation

Antal lägenheter: 41

Överlåtelse under året: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelseordförandes kommentar:

Lugn och harmoni har försämrats i vår värld på senare år och sprider sig tyvärr till allt mindre enheter.

Dessutom har vi alla drabbats av en otäck pandemi som vi måste respektera och i hög grad ta hänsyn till. Vårt regelbundna behov av hantverkare, montörer, tekniker och banker är tidvis förbjudna av sina arbetsgivare för dessa individuella besök. Här drabbas alla av en mycket stor balansgång.

Vi har vid årsskiftet också bytt förvaltare (från PEAB till Riksbyggen) vilket ytterligare varit stor administrativ påfrestning. Vi hoppas och tror emellertid att det är en framtida förbättring med förvaltare med mycket god erfarenhet och dessutom stationerad i Nyköping.

Vi har i dagarna även haft möjlighet att investera i köp av vår minsta lägenhet i Hermelinen. Med detta har vi i framtiden möjlighet att för vänner, bekanta och släktingar erbjuda behaglig vistelse/övernattning hos oss till låg kostnad. Dessutom ett litet styrelserum i stället för placering i garaget. Skulle investeringen inte lyckas, kan vi vid behov sälja lägenheten.

En orolig värld och hälsa kan självfallet påverka oss i lilla Sverige, men låt oss hoppas och tro på en fortsatt god sänja och respektera det som pågår.

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	2 129 296	1 742 063	-	-
Resultat efter finansiella poster	-528 973	-464 352	-	-
Soliditet, %	72	71	15	-
Lån per kvm bostadsyta	13 715	13 878	-	-
Årsavgift per kvm bostadsyta	655	490	-	-

## Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	73 602 000	23 427 000			-464 352
Omföring av fg års resultat				-464 352	464 352
Yttre underhållsfond			68 150	-68 150	
Årets resultat					-528 973
<b>Vid årets slut</b>	<b>73 602 000</b>	<b>23 427 000</b>	<b>68 150</b>	<b>-532 502</b>	<b>-528 973</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande disponibla medel:	
Balanserat resultat	-532 502
Årets resultat	-528 973
<b>Totalt</b>	<b>-1 061 475</b>

Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	81 780
Balanseras i ny räkning	-1 143 255
<b>Totalt</b>	<b>-1 061 475</b>

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter. Peab Bostad står för alla kostnader och erhåller alla intäkter t o m avräkningsdagen 2019-02-28.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 129 296	1 742 063
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 129 296</b>	<b>1 742 063</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-790 209	-744 025
Externa rörelsekostnader		-285 517	-184 197
Personalkostnader		-73 189	-11 322
Avskrivningar		-962 616	-802 180
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 111 531</b>	<b>-1 741 724</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>17 765</b>	<b>339</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-546 738	-464 691
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-546 738</b>	<b>-464 691</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-528 973</b>	<b>-464 352</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-528 973</b>	<b>-464 352</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-528 973</b>	<b>-464 352</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	3	133 428 204	134 390 820
Pågående nyanläggningar	4	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		133 428 204	134 390 820
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		133 428 204	134 390 820
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		-	386 957
Övriga fordringar	5	19 130	274 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	114 041	73 412
Summa kortfristiga fordringar		133 171	735 299
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		304 442	207 345
Summa kassa och bank		304 442	207 345
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		437 613	942 644
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		133 865 817	135 333 464

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		73 602 000	73 602 000
Upplåtelseavgifter		23 427 000	23 427 000
Yttre underhållsfond		68 150	-
Summa bundet eget kapital		97 097 150	97 029 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-532 502	-
Årets resultat		-528 973	-464 352
Summa fritt eget kapital		-1 061 475	-464 352
<b>Summa eget kapital</b>		<b>96 035 675</b>	<b>96 564 648</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	7,8	36 939 600	37 384 823
Summa långfristiga skulder		36 939 600	37 384 823
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	8	445 232	445 244
Leverantörsskulder		86 720	111 919
Skatteskulder		35 960	184 380
Övriga skulder	9	59 119	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	263 511	642 450
Summa kortfristiga skulder		890 542	1 383 993
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>133 865 817</b>	<b>135 333 464</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-528 973	-464 352
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	962 616	802 180
	<u>433 643</u>	<u>337 828</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>433 643</b>	<b>337 828</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	327 774	40 670 973
Ökning(-)/Minskning (+) av avräkningskonto Peab	274 354	-107 685
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-493 439	314 018
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>542 332</b>	<b>41 215 134</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-6 780 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-6 780 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån		38 164 000
Amortering av låneskulder	-445 235	-130 389 410
Insatser		21 775 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-445 235</b>	<b>-70 450 410</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>97 097</b>	<b>-36 015 276</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>207 345</b>	<b>36 222 621</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>304 442</b>	<b>207 345</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

#### Nyckeltalsdefinition

Soliditet, justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

#### Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

#### Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej som kostnad i resultaträkningen efter att beslut fattats av stämman.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs enligt plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	120

#### Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.



## Not 1 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 785 564	1 334 978
Intäkter garage	259 050	208 620
Garantiersätt. avg & hyror		156 189
Debiterade elkostnader	74 283	35 599
Tillfällig parkeringsavgift		900
Intäkter p-plats		2 520
Överlåtelseavgifter	9 424	2 326
Pantsättningsavgifter	931	931
Övrigt	44	
<b>Summa</b>	<b>2 129 296</b>	<b>1 742 063</b>

Peab Bostad AB erhåller samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen, 2019-02-28.

## Not 2 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel	7 738	125 489
Driftskostnader fastighet	74 082	52 972
Hiss	75 450	
Bevakningskostnader		63 382
Elkostnad	174 304	128 061
Uppvärmning fjällvärme	157 215	109 120
Vatten och avlopp	66 341	93 968
Sophämtning	58 451	15 692
Fastighetsförsäkring	20 136	15 814
Bygglövs kostnader	15 000	
Triple Play	110 612	107 197
Vinterunderhåll		2 947
Fastighetsskatt	17 980	17 980
Övrigt	12 900	11 403
<b>Summa</b>	<b>790 209</b>	<b>744 025</b>

Peab Bostad AB står för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen, 2019-02-28

### Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	135 193 000	19 679 000
-Omklassificeringar		115 514 000
<b>Summa</b>	<b>135 193 000</b>	<b>135 193 000</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-802 180	
-Årets avskrivning enligt plan	-962 616	-802 180
<b>Summa</b>	<b>-1 764 796</b>	<b>-802 180</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>133 428 204</b>	<b>134 390 820</b>
Varav byggnader	113 749 204	114 711 820
Varav mark	19 679 000	19 679 000
<b>Summa</b>	<b>133 428 204</b>	<b>134 390 820</b>
<b>Fastighetsbeteckning Hermelinen 9</b>		
Taxeringsvärde byggnader:	39 798 000	39 798 000
Taxeringsvärde mark:	11 400 000	11 400 000
<b>Summa</b>	<b>51 198 000</b>	<b>51 198 000</b>

### Not 4 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		108 734 000
Investeringar		6 780 000
Omklassificeringar		-115 514 000
<b>Summa</b>		<b>-</b>

### Not 5 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fordran Peab Bostad AB		274 354
Skattekonto	19 130	576
<b>Summa</b>	<b>19 130</b>	<b>274 930</b>

### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningstjänster	81 250	56 907
Fastighetsförsäkring	18 156	16 505
Medlemskap, Bostadsrätterna	5 470	
Triple Play	9 165	
<b>Summa</b>	<b>114 041</b>	<b>73 412</b>

## Not 7 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	35 155 672	35 603 895
<b>Totalt</b>	<b>35 155 672</b>	<b>35 603 895</b>

Följande belopp förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen

Övriga skulder till kreditinstitut	1 780 928	1 780 928
<b>Totalt</b>	<b>1 780 928</b>	<b>1 780 928</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsdag	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken Lån-13961	1,29%	2020-03-01		12 498 712
Handelsbanken Lån-13962	1,38%	2022-03-01	12 371 500	12 498 712
Handelsbanken Lån-13963	1,74%	2024-03-01	12 196 579	12 387 399
Handelsbanken Lån-13394	1,24%	2025-03-01	6 185 700	
Handelsbanken Lån-13395	1,17%	2023-03-01	6 185 821	
<b>Summa</b>			<b>36 939 600</b>	<b>37 384 823</b>

Under 2021 kommer amortering göras med 445 232 kr.

## Not 9 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Momsskuld	2 658	
Arbetsgivaravgifter på styrelsearvode	24 511	
Skatt på styrelsearvode	31 950	
<b>Summa</b>	<b>59 119</b>	

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda årsavgifter	196 711	527 256
Revisionsarvode	18 750	
Styrelsearvode		57 822
El	20 871	21 787
Värme	27 179	27 016
Övrigt		8 569
<b>Summa</b>	<b>263 511</b>	<b>642 450</b>

## Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	38 164 000	38 164 000
<b>Summa</b>	<b>38 164 000</b>	<b>38 164 000</b>

### Eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

## **Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningen har ingått ett avtal med Riksbyggen AB avseende ekonomisk förvaltning som gäller fr o m 2021-01-01.

## **Underskrifter**

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Björn Åström  
Styrelseordförande

---

Monika Dahlin  
Styrelseledamot

---

Anna Borglin  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Ernst & Young AB

---

Christian Borg  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557444495488

## Dokument

Hermelinen - Årsredovisning 2020 slutgiltig.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2021-03-30 10:54:23 CEST (+0200) av Peab (P)

Färdigställt 2021-04-08 11:39:23 CEST (+0200)

## Initierare

Peab (P)

Peab Utveckling AB

Org. nr 559283-3726

esignering@peab.se

## Signerande parter

Monika Dahlin (MD)

monika.dahlin66@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Monika Elisabeth Dahlin"

Signerade 2021-04-05 09:46:06 CEST (+0200)

Christian Borg (CB)

christian.borg@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF  
CHRISTIAN BORG"

Signerade 2021-04-08 11:39:23 CEST (+0200)

Björn Åström (BÅ)

bjoann@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Björn Åström"

Signerade 2021-03-31 09:50:26 CEST (+0200)

Anna Borglin (AB)

borglinanna@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANNA BORGLIN"

Signerade 2021-03-31 14:40:36 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda



# Verifikat

Transaktion 09222115557444495488

bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

