



Årsredovisning 2025

HSBs Brf Melonen I Söderhamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Melonen I Söderhamn med säte i Söderhamn org.nr. 786000-0301 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-12-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Söderhamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Melonen 13	1961-09-18	1900, 1963 och 2002

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	33
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 754
12	Garageplatser	188
8	P-platser	0
Totalt 49 objekt		1 975

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 12 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Svensk	Ordförande
Bo Rundberg	Ledamot
Lars-Olov Sture Gustafsson	Ledamot
Kent Olsson	Ledamot
Lennart Hedman	Ledamot
Ola Nilsson	Ledamot
Ingrid Augrell	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Svensk, Kent Olsson och Lennart Hedman.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bo Rundberg, Anders Svensk, Kent Olsson och Lennart Hedman.

Revisorer har varit: Sune Sahlén vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Elisabeth Svensk och Lars-olof Gustafsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-11-10 varvid planen uppdaterades.

Senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

- 2021 Reparation av tak mellan huskropparna
- 2021 Målning av garagevägg utvändigt
- 2021 Målning av Carport
- 2021 Ombyggnation av uteplats
- 2021 Brandvarnare har bytts i alla lägenheter i november
- 2022 Målades trappuppgångarna.
- 2022 Svart färg målades mellan fönstren där tidigare målning försämrats betydligt.
- 2022 Ett kylaggregat byttes i en matkällare.
- 2023 Byte av termostater i samtliga lägenheter
- 2024 Byte av ytterdörr i källaren
- 2024 Markering i trapporna för synskadade
- 2024 Byte av tvättmaskin

Årtal	Åtgärd
2025	Gjort tilläggsasfaltering
2025	Bytt TV- leverantör
2025	Installerat internet till alla lägenheter
2025	Bytt tak, båda huskropparna
2025	Bytt armaturer utomhus
2025	Bytt motorvärmarruttar Carportarna

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren enligt uh-planen:
Styrelsen har ännu inte tagit beslut om åtgärderna år 2026 och framåt ska utföras.

Årtal	Åtgärd
2026	inget planerat
2027	Målning av balkongräcken
2027	Byte av värmeväxlare
2028	Putsning av sockel
2028	Byte cirkulationspump
2028	Byte torkskåp

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	148	185	173	192	174
Skuldsättning, kr/kvm	1 213	861	915	1 068	1 123
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 367	969	1 030	1 089	0
Räntekänslighet, %	2	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	197	184	177	183	184
Årsavgifter, kr/kvm	732	690	664	647	616
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	95	95	0
Totala intäkter, kr/kvm	690	650	622	671	641
Nettoomsättning, tkr	1 359	1 285	1 228	1 199	1 146
Resultat efter finansiella poster, tkr	126	176	150	86	217
Soliditet, %	43	48	44	42	40

Se not 1 för förklaringar till nyckeltalen.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	130 200	0	0	130 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 032 588	0	74 000	1 106 588
S:a bundet eget kapital, kr	1 162 788	0	74 000	1 236 788
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	734 858	175 798	-74 000	836 656
Årets resultat, kr	175 798	-175 798	126 068	126 068
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	910 656	0	52 068	962 724
S:a eget kapital, kr	2 073 444	0	126 068	2 199 512

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 74 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	910 656
Årets resultat, kr	126 068
Reservation till underhållsfond, kr	-74 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	962 724

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	962 724

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning och kassaflöde med tillhörande noter.

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 358 958	1 283 756
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 180	0
Summa Rörelseintäkter		1 362 138	1 283 756
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-893 425	-883 103
Övriga externa kostnader	Not 5	-38 868	-47 307
Personalkostnader	Not 6	-66 026	-61 744
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-81 503	-76 855
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-84 382	0
Summa Rörelsekostnader		-1 164 205	-1 069 008
Rörelseresultat		197 933	214 748
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 649	23 688
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 514	-62 638
Summa Finansiella poster		-71 865	-38 950
Resultat efter finansiella poster		126 068	175 798
Resultat före skatt		126 068	175 798
Årets resultat		126 068	175 798

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	4 335 654	2 986 164
Summa Materiella anläggningstillgångar		4 335 654	2 986 164
Summa Anläggningstillgångar		4 335 654	2 986 164

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		202	111
Aktuell skattefordran		0	280
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	753 391	672 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	52 176	49 051
Summa Kortfristiga fordringar		805 768	721 598
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	633 059
Summa Kortfristiga placeringar		0	633 059
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	9 800	5 890
Summa Kassa och bank		9 800	5 890
Summa Omsättningstillgångar		815 568	1 360 547
Summa Tillgångar		5 151 222	4 346 712

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	130 200	130 200
Fond för yttre underhåll	1 106 588	1 032 588
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	1 236 788	1 162 788
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	836 656	734 858
Årets resultat	126 068	175 798
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	962 724	910 656
Summa Eget kapital	2 199 512	2 073 444

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	816 380472 566
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		816 380472 566
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 580 0001 226 946
Leverantörsskulder		67 20545 790
Skatteskulder	Not 16	810
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	292 189314 761
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	195 854213 204
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		2 135 3291 800 701
Summa Skulder		2 951 7092 273 267
Summa Eget kapital och skulder		5 151 2224 346 712

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	197 933	214 748
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	81 503	76 855
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	81 503	76 855
Erhållen ränta	5 039	24 251
Erlagd ränta	-79 000	-62 906
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	205 476	252 948
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-7 786	1 647
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-14 940	-1 847
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-22 726	-200
Kassaflöde från den löpande verksamheten	182 750	252 747
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 430 993	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 430 993	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	696 868	-107 416
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	696 868	-107 416
Årets kassaflöde	-551 375	145 331
Likvida medel vid årets början	1 311 033	1 165 702
Likvida medel vid årets slut	759 658	1 311 033



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	348 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 282 800	1 210 236
	Hyror lokaler	1 968	1 968
	Hyror garage och parkeringsplatser	91 258	83 760
	Övriga primära intäkter	5 839	7 783
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 381 865	1 303 747
	Avgiftsbortfall	-1 640	0
	Hysesbortfall	-1 275	0
	Avsatt till inre fond	-19 992	-19 992
	<i>Summa</i>	-22 907	-19 992
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 358 958	1 283 756

I årsavgiften ingår värme, vatten, renhållning och kabel-TV. Kostnad för hushållsel betalas av boende själva genom egna abonnemang.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Skatt för år 2024	3 180	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 180	0

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-219 226	-201 849
	Snö och halk-bekämpning	-25 389	-33 229
	Reparationer	-70 306	-42 900
	Fg år; tvättmaskin och ny dörr	0	-113 100
	El	-34 759	-29 805
	Uppvärmning	-300 920	-280 824
	Vatten	-54 308	-52 515
	Sophämtning	-28 791	-27 663
	Fastighetsförsäkring	-32 835	-29 494
	Kabel-TV och bredband	-87 845	-36 066
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-37 917	-34 403
	Övriga driftkostnader	-1 130	-1 254
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-893 425	-883 103

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-1 968
	Administrationskostnader	-7 958	-7 785
	Extern revision	-14 375	-12 125
	Medlemsavgifter	-16 100	-16 100
	Övriga förvaltningskostnader	-435	-9 329
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-38 868	-47 307
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-47 300	-43 000
	Övriga arvoden	-12 000	-12 000
	Sociala avgifter	-6 726	-6 744
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-66 026	-61 744
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-81 503	-76 855
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-81 503	-76 855
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Kostnadsförd oavskriven del gamla taket	-84 382	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-84 382	0

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 648 482	5 648 482
	Ingående anskaffningsvärde mark	85 000	85 000
	Årets investeringar	1 515 375	0
	Utrangering bytt tak	-96 667	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	7 152 190	5 733 482
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 747 317	-2 670 462
	Årets avskrivningar	-81 503	-76 855
	Borttag oavskrivet på utrangerat tak	12 285	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 816 535	-2 747 317
	<i>Utgående redovisat värde</i>	4 335 655	2 986 164
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 400 000	8 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	218 000	211 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 629 000	1 971 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	265 000	238 000
	<i>Summa</i>	11 512 000	10 420 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	4 544 000	4 544 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	4 544 000	4 544 000

Årets investeringar avser takbyte. Kostnaden uppgår till 1 515 375 kr. Från det har utrangering skett med 96 667 kr. Avskrivet har tagits bort med 12 284 kr vilket innebär att kostnadsförd oavskrivet restvärde är $96\,667 - 12\,285 = 84\,382$ kr (se not 8).

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	749 859	672 084
	Skattekonto	3 532	72
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	753 391	672 156

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	0	1 390
Försäkring 2026 och Adm avtal jan-2026	52 176	47 661
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	52 176	49 051

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Fg år; fasträntekonto i Handelsbanken	0	633 059
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	633 059

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	0	272
Kortkonto i Handelsbanken	9 800	5 617
<i>Summa Kassa och bank</i>	9 800	5 890

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,34%	2028-12-01	550 000	0
Stadshypotek	4,35%	2027-09-30	346 380	80 000
Stadshypotek	2,90%	2026-09-30	1 500 000	0
			2 396 380	80 000

Långfristig del	816 380
Nästa års amortering av långfristig skuld	80 000
Lån som ska konverteras inom ett år	1 500 000
Kortfristig del	1 580 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	80 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	266 380
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,21%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,34%	2028-12-01	550 000	0
Stadshypotek	4,35%	2027-09-30	346 380	80 000
Stadshypotek	2,90%	2026-09-30	1 500 000	0
			2 396 380	80 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			80 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			1 500 000	
Kortfristig del			1 580 000	

Not 16 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	81	0
<i>Summa Skatteskulder</i>	81	0

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	1 221	1 791
Inre fond	290 969	312 971
<i>Summa Övriga skulder</i>	292 189	314 761

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	106 869	114 162
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
Upplupna räntekostnader	1 480	4 966
Taxebundet December samt revision	87 505	94 076
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	195 854	213 204

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-30

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Melonen i Söderhamn, org.nr. 786000-0301

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Melonen i Söderhamn för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 revisionssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Melonen i Söderhamn för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 betryggande 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, eller
- 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sune Sahlén
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSBs Brf Melonen I Söderhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anders Svensk

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 10:33:59



Lennart Hedman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 14:03:52



Bo Rundberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 16:54:44



Lars-Olov Sture Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 15:28:35



Kent Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 18:48:03



Ola Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 08:04:16



Rolf Sune Sahlén

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 11:01:04



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 19:31:08



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSBs Brf Melonen I Söderhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Rolf Sune Sahlén

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 10:59:24



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 19:30:52



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbeholdningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.