

Årsredovisning

för

Brf Melonen 2

716419-8025

Räkenskapsåret

2023



Styrelsen för Brf Melonen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-01-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-07-22 och nuvarande stadgar registrerades 1998-06-02 hos Bolagsverket. Föreningen är ett privat bostadsföretag och beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen, revisor och övriga funktionärer

<u>Styrelsen</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
Lena Öberg	Ledamot	Föreningsstämman
Stellan Björnlund	Ledamot	Föreningsstämman
Åsa Andersson	Ledamot	Föreningsstämman
Vera Danell Sjöberg	Ledamot	Föreningsstämman
Britt Kraft	Suppleant	Föreningsstämman
Sofie Bengtsson	Suppleant	Föreningsstämman
<u>Ordinarie revisor</u>		
Lars Laitila	Föreningsrevisor	Föreningsstämman
<u>Revisorssuppleant</u>		
Lena Bergqvist	Suppleant	Föreningsstämman
<u>Valberedning</u>		
Britta Larsson Jones	Sammankallande	Föreningsstämman
Christoffer Grate		Föreningsstämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Information om fastigheten

Fastigheten Melonen 2 förvärvades 1998 och ligger i Stockholms kommun.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Brandkontoret.

Byggnadens uppvärmning är bergvärme.

Fastighetens värdeår är 1986.

Byggnadens totalyta utgörs av bostadsrättsyta och är 1 436 kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt som fördelas enligt följande:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
12 st	4 st	9 st	1 st

Byggnadens tekniska status

Föreningens underhållsplan sträcker sig fram till 2054 och reviderades senast 2023-11-07.

<u>Genomförda åtgärder</u>	<u>År</u>
Renovering fasad i väst	2013
Byte av två fläktar soprum och tvättstuga	2013
Renovering av tvättstuga	2014
Omläggning av källargolv	2014
Översyn av värmesystemet och byte av termostat och ventiler.	2015
Indragning av fiber i samtliga lägenheter	2016
Stamspolning hela fastigheten	2017
Byte av pump för påfyllnad kylmedium till Bergvärmepumpen	2017
Reglering varmvattencentralen	2017
OVK besiktning	2017
Tvättstugeservice	2017
Framtagning av underhållsplan	2017
Rensning av ventilationssystemet i hela fastigheten	2018
Ny cirkulationspump för varmvattnet	2018
Ny trycktank till de vattenburna elementen	2018
Målning av lägenhetsdörrar	2018
Målning av yttertak	2019
Montering av skyddsräcke samt snöskydd på tak	2019
Service tvättstugan	2019
Ny soprumsfläkt på taket ersatt den trasiga	2020
Energideklaration	2020
Installation av Radonsug	2021
Tvätt av fasaden	2021
Stamspolning hela fastigheten	2022
Förstärkt flera dörrar i källaren med brytskydd	2022
OVK besiktning	2023
Brandskyddsgenomgång	2023

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Ekonomisk förvaltning	Förvaltnings AB Teoge
Serviceavtal	WIAB
Hisskontroll	Kiwa
Hisservice	Kone
Tvättstugan	AT Drift AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 6 protokollförda styrelsemöten, däremellan kommunikation och aktiviteter via mejl och telefon. Under året har två gemensamma städdagar genomförts. Ogräset på framsidan har grävts bort och ny gräsmatta har lagts ut. OVK besiktning har utförts i fastigheten. Brandskyddsgenomgång har utförts i fastigheten.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 30 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 överlåtelse skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen har under året godkänt 2 st. andrahandsuthyrning. Styrelsen har som policy att följa den lagstiftning som finns när det gäller andrahandsuthyrningar.

Flerårsöversikt (tkr) (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	780	737	739	743	707
Årets resultat	-141	-135	-128	64	-341
Balansomslutning	16 355	16 472	16 568	16 663	16 683
Soliditet (%)	82	82	82	82	82
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	511	487	487	487	487
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 947	1 956	1 960	1 985	2 035
Räntekänslighet (%)	4	4	4	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	0	4	96	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	193	191	140	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning om förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat som till stor del beror på bokföringsmässiga avskrivningar. För att säkerställa tillräckligt sparande som täcker framtida underhåll, har styrelsen beslutat om 10% avgiftshöjning fr o m 2024-07-01. Större underhålls- och investeringsprojekt kommer finansieras med ny upplåning.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 310 100	1 597 854	-6 299 873	-135 481	13 472 600
Reservering till yttre UH fond		198 600	-198 600		0
Disposition av fg års resultat:			-135 481	135 481	0
Årets resultat				-141 082	-141 082
Belopp vid årets utgång	18 310 100	1 796 454	-6 633 954	-141 082	13 331 518

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-6 633 954
Årets resultat	-141 082
	-6 775 036

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Uttag från yttre fond	
reservering fond för yttre underhåll	198 600
Blanseras i ny räkning	-6 973 636
Totalt	-6 775 036

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	780 185	737 023
Övriga rörelseintäkter		52 993	21 462
Summa rörelseintäkter		833 178	758 485
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-637 376	-631 263
Övriga externa kostnader	5	-16 637	-17 668
Arvoden	6	-63 037	-62 740
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-141 444	-141 444
Summa rörelsekostnader		-858 494	-853 115
Rörelseresultat		-25 316	-94 630
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 578	189
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 344	-41 040
Summa finansiella poster		-115 766	-40 851
Resultat efter finansiella poster		-141 082	-135 481
Resultat före skatt		-141 082	-135 481
Årets resultat		-141 082	-135 481

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	15 815 187	15 956 631
Summa materiella anläggningstillgångar		15 815 187	15 956 631
Summa anläggningstillgångar		15 815 187	15 956 631
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 526	0
Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren	8	449 107	428 862
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	24 246	23 359
Summa kortfristiga fordringar		475 879	452 221
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		64 189	63 006
Summa kassa och bank		64 189	63 006
Summa omsättningstillgångar		540 068	515 227
SUMMA TILLGÅNGAR		16 355 255	16 471 858

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

18 310 100

18 310 100

Fond för yttre underhåll

1 796 454

1 597 854

Summa bundet eget kapital

20 106 554

19 907 954

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 633 954

-6 299 873

Årets resultat

-141 082

-135 481

Summa fritt eget kapital

-6 775 036

-6 435 354

Summa eget kapital

13 331 518

13 472 600

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

2 795 200

2 809 300

Leverantörsskulder

41 703

24 747

Skatteskulder

30 824

30 223

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

156 010

134 988

Summa kortfristiga skulder

3 023 737

2 999 258

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 355 255

16 471 858

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-141 082

-135 481

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

141 444

141 444

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

362

5 963

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

18 936

-21 462

Förändring av kortfristiga fordringar

-18 219

8 256

Förändring av leverantörsskulder

16 956

-22 305

Förändring av kortfristiga skulder

-14 138

62 803

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 897

33 255

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-14 100

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-14 100

0

Årets kassaflöde

-10 203

33 255

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

467 950

434 695

Likvida medel vid årets slut

457 747

467 950

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Övriga fordringar

Föreningens inestående medel på förvaltarens klientemedelskonto redovisas i posten "Övriga fordringar inkl. medel hos förvaltaren" i balansräkningen.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar sker enligt plan baserat på de ursprungliga anskaffningsvärdena. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	30 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre samt den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	734 511	699 293
Bredband	42 000	30 000
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 674	2 899
Avgift för andrahandsuthyrning	0	4 830
	780 185	737 022

I årsavgiften ingår värme, vatten och grundutbud Kabel-TV.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvode	56 296	50 791
Fastighetsskötsel	33 434	12 554
Trappstädning	31 728	30 372
Fastighetsel	230 732	247 150
Vatten & avlopp	46 377	26 679
Sophämtning	12 144	19 346
Försäkringspremier	20 128	19 269
Fastighetsskatt	41 314	39 494
Kabel-TV / fibernät	19 022	17 250
Bredband	41 564	48 750
Övriga driftskostnader	7 124	0
	539 863	511 655

Not 4 Underhållskostnader

	2023	2022
Reparationer	79 138	114 327
Försäkringsskador	0	5 281
OVK	18 375	0
	97 513	119 608

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Administrationskostnader	1 121	921
Föreningsverksamhet	8 615	10 581
Bankkostnader	611	338
Tillsynsavgifter myndigheter	1 950	3 150
Övriga kostnader	4 340	2 678
	16 637	17 668

Not 6 Arvoden

	2023	2022
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Sociala kostnader	13 037	12 740
	63 037	62 740

Föreningen har inga anställda.

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 634 459	20 634 459
Utgående anskaffningsvärden	20 634 459	20 634 459
Ingående avskrivningar	-4 677 828	-4 536 384
Årets avskrivningar	-141 444	-141 444
Utgående avskrivningar	-4 819 272	-4 677 828
Utgående redovisat värde	15 815 187	15 956 631
Taxeringsvärden byggnader	22 200 000	22 200 000
Taxeringsvärden mark	44 000 000	44 000 000
	66 200 000	66 200 000

Not 8 Övriga fordringar ink medel hos förvaltaren

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	55 549	2 456
SHB Klientmedelskonto, Teoge	393 558	404 944
Övriga avgiftsfordringar	0	21 462
	449 107	428 862

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremie	15 810	14 858
Kabel-TV	4 998	4 751
Fiber/bredband	3 438	3 750
	24 246	23 359

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	5,07	2024-01-11	934 000	934 000
Stadshypotek	5,07	2024-01-02	1 861 200	1 875 300
			2 795 200	2 809 300
Kortfristig del av långfristig skuld			2 795 200	2 809 300

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen uppgår till 0kr.

Lån med bindningstid på ett år eller mindre samt den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	10 887 000	10 887 000
	10 887 000	10 887 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	33 458	6 309
Förutbetalda avgifter	61 849	60 279
Stockholm vatten	8 756	3 300
El	51 947	65 100
	156 010	134 988

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm

Lena Öberg

Vera Danell Sjöberg

Stellan Björnlund

Åsa Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats

Lars Laitila
Föreningsrevisor