

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Melrose  
Org nr: 7696205686





---

# Innehållsförteckning

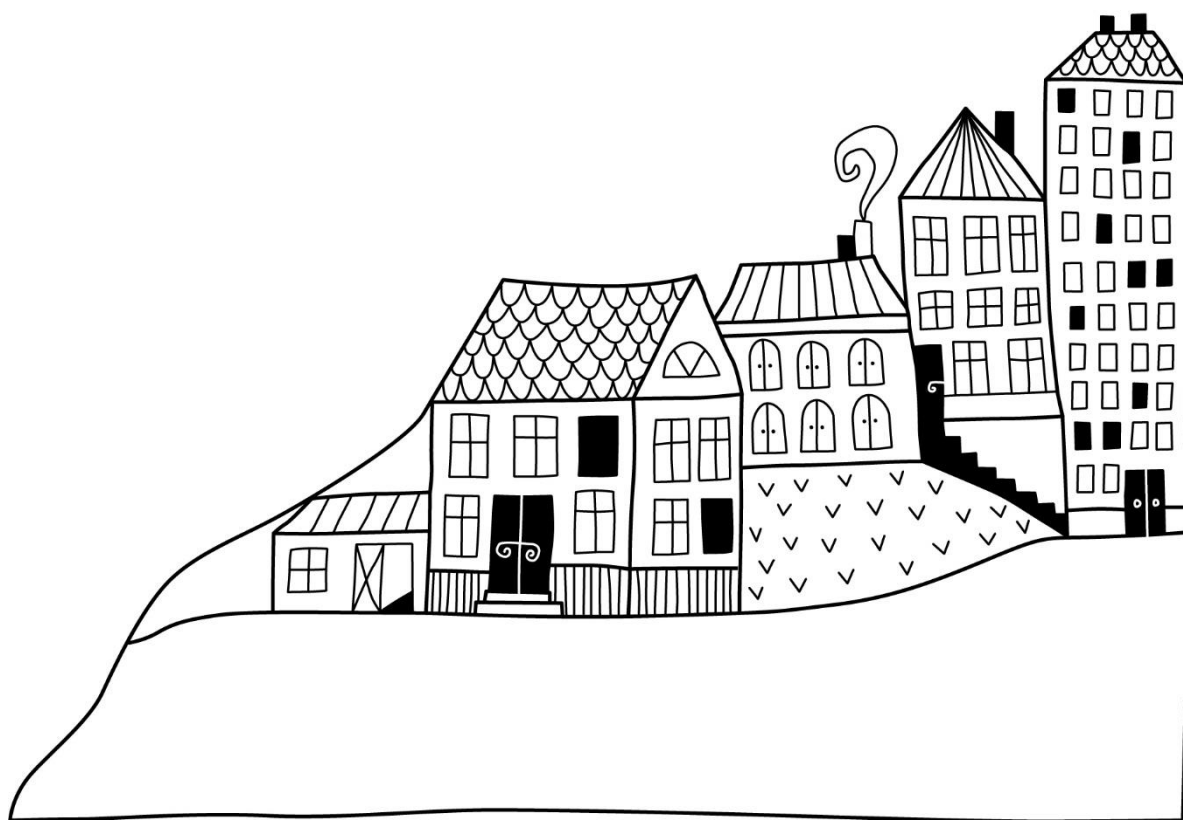
|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 10 |
| Balansräkning.....          | 11 |
| Kassaflödesanalys.....      | 13 |
| Noter.....                  | 14 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Melrose får härmed  
upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott med 177 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett överskott på 48 tkr. Årets resultat är sämre än föregående år, vilket främst beror på ökade driftkostnader. Främst så har föreningen under året haft större kostnader för underhåll och vatten. Räntekostnaderna har ökat samt så har ränteintäkterna minskat vilket också bidragit till föreningens något sämre resultat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 43% till 37%. Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 383% till 870%.

I resultatet ingår avskrivningar med 92 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 269 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lärkan 5 och 6 i Kalmar kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 14 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1931 och ombyggd 1995-1996. Fastighetens adress är Fokungagatan 9 och 11.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 7     |
| 2 rum och kök | 6     |
| 3 rum och kök | 1     |



**Dessutom tillkommer**

| Användning      | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal lokaler   | 4     |
| Antal garage    | 2     |
| Antal p-platser | 8     |

Total tomtarea 1 316 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 858 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 185 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 17 870 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 17 870 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal**

| Leverantör    | Avtal                 |
|---------------|-----------------------|
| Riksbyggen    | Ekonomisk förvaltning |
| Riksbyggen    | Jour                  |
| Kalmar Energi | El, fjärrvärme        |
| KSRR          | Renhållning           |

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 tkr och planerat underhåll för 12 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:**

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2021 och visar på ett underhållsbehov på 1 280 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 128 tkr (123 kr/m<sup>2</sup>). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 141 tkr (135 kr/m<sup>2</sup>).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|-------------|--------|
| Markytor    | 12 125 |

#### Föreningen har planerat att utföra nedanstående underhåll

| Planerat underhåll | År   | Kommentar   |
|--------------------|------|-------------|
| Besiktning av tak  | 2025 | Ej beslutat |

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag     | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-------------|-------------------------------|
| Mattias Wåhlin      | Ordförande  | 2025                          |
| Tony Silverstrand   | Sekreterare | 2025                          |
| Gabriel Mölleborg   | Ledamot     | 2026                          |
| Styrelsesuppleanter | Uppdrag     | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Camilla Sedenberg   | Suppleant   | 2025                          |
| Jesper Håkansson    | Suppleant   | 2025                          |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| Franz Lindström     | Auktoriserad revisor | 2025                          |

#### Valberedning

|                 | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-----------------|-------------------------------|
| Elin Hausenkamp | 2025                          |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 19 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 19 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen precis som 2024 beslutat om oförändrad årsavgift från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 728 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)



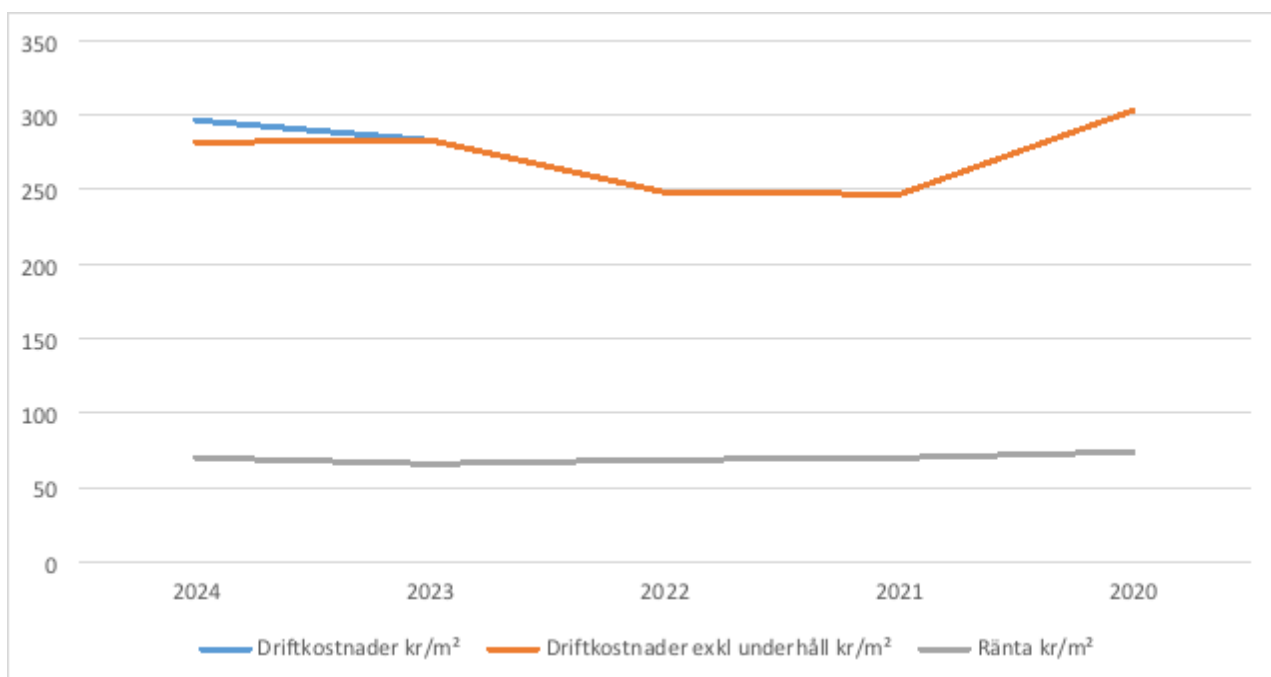
## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                                      | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|----------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning*                                                     | 681    | 667    | 653    | 641    | 639    |
| Rörelsens intäkter                                                   | 681    | 671    | 653    | 649    | 644    |
| Resultat efter finansiella poster*                                   | 177    | 191    | 211    | 193    | 132    |
| Resultat exkl avskrivningar                                          | 269    | 283    | 303    | 286    | 225    |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | 128    | 142    | 162    | 131    | 66     |
| Balansomslutning                                                     | 14 024 | 13 899 | 15 316 | 15 184 | 15 056 |
| Årets kassaflöde                                                     | 202    | -1 323 | 221    | 210    | 171    |
| Soliditet %*                                                         | 83     | 82     | 73     | 73     | 72     |
| Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %    | 870    | 383    | 1 108  | 909    | 906    |
| Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %    | 37     | 43     | 115    | 909    | 143    |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*                       | 92     | 93     | 91     | 90     | 91     |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                           | 728    | 728    | 693    | 680    | 680    |
| Driftkostnader kr/kvm                                                | 295    | 283    | 248    | 247    | 303    |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm                                 | 281    | 283    | 248    | 247    | 303    |
| Energikostnad kr/kvm*                                                | 181    | 152    | 145    | 143    | 138    |
| Underhållsfond kr/kvm                                                | 1 110  | 987    | 852    | 716    | 568    |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm                               | 135    | 135    | 135    | 149    | 152    |
| Sparande kr/kvm*                                                     | 270    | 272    | 291    | 274    | 216    |
| Ränta kr/kvm                                                         | 69     | 66     | 68     | 70     | 73     |
| Skuldsättning kr/kvm*                                                | 2 227  | 2 248  | 3 804  | 3 865  | 3 925  |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                       | 2 707  | 2 732  | 4 624  | 4 699  | 4 772  |
| Räntekänslighet %*                                                   | 3,7    | 3,8    | 6,7    | 6,9    | 7,0    |
| Genomsnittsränta                                                     | 2,55   | 2,40   | -      | -      | -      |

\* obligatoriska nyckeltal





## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                                 | Bundet            |                     |                    |                  | Fritt               |                |
|---------------------------------------------------|-------------------|---------------------|--------------------|------------------|---------------------|----------------|
|                                                   | Medlemsinsatser   | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivnings-fond | Underhålls-fond  | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början                           | 10 947 173        | 0                   | 0                  | 1 029 250        | -744 772            | 191 017        |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                   |                     |                    | 0                | 0                   |                |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                   |                     |                    |                  | 191 017             | -191 017       |
| Reservering underhållsfond                        |                   |                     |                    | 141 000          | -141 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                   |                     |                    | -12 125          | 12 125              |                |
| Årets resultat                                    |                   |                     |                    |                  |                     | 176 749        |
| <b>Vid årets slut</b>                             | <b>10 947 173</b> | <b>0</b>            | <b>0</b>           | <b>1 158 125</b> | <b>-682 630</b>     | <b>176 749</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Balanserat resultat                     | -553 755        |
| Årets resultat                          | 176 749         |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -141 000        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 12 125          |
| <b>Summa</b>                            | <b>-505 881</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 505 881**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |         |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2   | 680 517                  | 666 963                  |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3   | 60                       | 4 002                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |         | <b>680 577</b>           | <b>670 965</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |         |                          |                          |
| Driftskostnader & övriga externa kostnader                                  | Not 4,5 | -321 473                 | -307 396                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6   | -32 740                  | -32 540                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7   | -92 420                  | -92 420                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |         | <b>-446 633</b>          | <b>-432 356</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |         | <b>233 944</b>           | <b>238 609</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |         |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      |         | 1 755                    | 0                        |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |         | 333                      | 8 642                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8   | -59 283                  | -56 234                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |         | <b>-57 195</b>           | <b>-47 592</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |         | <b>176 749</b>           | <b>191 017</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |         | <b>176 749</b>           | <b>191 017</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 9  | 13 132 385        | 13 224 805        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | Not 10 | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>13 132 385</b> | <b>13 224 805</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>13 132 385</b> | <b>13 224 805</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           |        | 2 500             | 2 500             |
| Övriga fordringar                             |        | 18 736            | 14 515            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 11 | 15 104            | 4 112             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>36 340</b>     | <b>21 127</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                | Not 12 | 855 621           | 653 461           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>855 621</b>    | <b>653 461</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>891 961</b>    | <b>674 588</b>    |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>14 024 346</b> | <b>13 899 393</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                     |        | 2024-12-31                  | 2023-12-31                  |
|-------------------------------------------------|--------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>       |        |                             |                             |
| <strong>Eget kapital</strong>                   |        |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |        |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 |        | 10 947 173                  | 10 947 173                  |
| Fond för yttre underhåll                        |        | 1 158 125                   | 1 029 250                   |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      |        | <strong>12 105 298</strong> | <strong>11 976 423</strong> |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |        |                             |                             |
| Balanserat resultat                             |        | -682 630                    | -744 772                    |
| Årets resultat                                  |        | 176 749                     | 191 017                     |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       |        | <strong>-505 881</strong>   | <strong>-553 755</strong>   |
| <strong>Summa eget kapital</strong>             |        | <strong>11 599 417</strong> | <strong>11 422 668</strong> |
| <strong>SKULDER</strong>                        |        |                             |                             |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 13 | 0                           | 904 000                     |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |        | <strong>0</strong>          | <strong>904 000</strong>    |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 13 | 2 322 445                   | 1 440 445                   |
| Leverantörsskulder                              |        | 19 708                      | 31 995                      |
| Övriga skulder                                  | Not 14 | 0                           | 15 040                      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 15 | 82 776                      | 85 245                      |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |        | <strong>2 424 929</strong>  | <strong>1 440 445</strong>  |
| <strong>Summa eget kapital och skulder</strong> |        | <strong>14 024 346</strong> | <strong>13 899 393</strong> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2024/2024                | 2023/2023                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                          |                             |
| Rörelseresultat                                                                               | 233 944                  | 238 609                     |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                           |                          |                             |
| Avskrivningar                                                                                 | 92 420                   | 92 420                      |
|                                                                                               | <strong>326 364</strong> | <strong>331 029</strong>    |
| Erhållen ränta                                                                                | 333                      | 8 642                       |
| Erlagd ränta                                                                                  | -56 492                  | -57 531                     |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>270 205</strong> | <strong>282 140</strong>    |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                          |                             |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                                     | -15 213                  | 558                         |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                                        | -30 832                  | 17 294                      |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>224 160</strong> | <strong>299 992</strong>    |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                          |                             |
| Amortering av lån                                                                             | -22 000                  | -1 623 180                  |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>-22 000</strong> | <strong>-1 623 180</strong> |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                          |                             |
| Årets kassaflöde                                                                              | 202 160                  | -1 323 188                  |
| Likvida medel vid årets början                                                                | 653 461                  | 1 976 650                   |
| Likvida medel vid årets slut                                                                  | 855 621                  | 653 461                     |
| Kassa och Bank BR                                                                             | 855 621                  | 653 461                     |



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 120      |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                  | 624 792                  | 624 792                  |
| Hyror, lokaler                         | 37 640                   | 34 500                   |
| Hyror, garage                          | 15 000                   | 13 200                   |
| Hyror, p-platser                       | 25 296                   | 14 784                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler    | -25 000                  | -23 200                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser  | -300                     | 0                        |
| Övriga ersättningar                    | 3 090                    | 2 888                    |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -1                       | -1                       |
| <b>Summa nettoomsättning</b>           | <b>680 517</b>           | <b>666 963</b>           |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Erhållna statliga bidrag            | 0                        | 3 070                    |
| Övriga rörelseintäkter              | 60                       | 932                      |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>60</b>                | <b>4 002</b>             |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -12 125                  | 0                        |
| Reparationer                         | -1 331                   | -8 653                   |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -26 820                  | -26 246                  |
| Försäkringspremier                   | -17 328                  | -16 210                  |
| Kabel- och digital-TV                | -5 531                   | -5 216                   |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -3 148                   | -2 309                   |
| Obligatoriska besiktningar           | 0                        | -14 000                  |
| Förbrukningsinventarier              | -10 418                  | -11 851                  |
| Vatten                               | -64 165                  | -46 698                  |
| Fastighetsel                         | -16 300                  | -17 615                  |
| Uppvärmning                          | -74 465                  | -65 837                  |
| Sophantering och återvinning         | -21 906                  | -26 814                  |
| Förvaltningsarvode drift             | 0                        | -1 500                   |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-253 536</b>          | <b>-242 950</b>          |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -39 693                                | -38 126                                |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -20 813                                | -15 813                                |
| Övriga förvaltningskostnader               | -800                                   | -4 370                                 |
| Kreditupplysningar                         | -81                                    | 0                                      |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -3 438                                 | -2 888                                 |
| Bankkostnader                              | -3 113                                 | -3 250                                 |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-67 937</b>                         | <b>-64 446</b>                         |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> |
|--------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Styrelsearvoden                | -24 000                                | -25 000                                |
| Sammanträdesarvoden            | -1 200                                 | 0                                      |
| Sociala kostnader              | -7 540                                 | -7 540                                 |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-32 740</b>                         | <b>-32 540</b>                         |

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

|                                                                                              | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                        | -92 420                                | -92 420                                |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-92 420</b>                         | <b>-92 420</b>                         |



**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -59 283                  | -56 234                  |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-59 283</b>           | <b>-56 234</b>           |

**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

|                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 11 090 387        | 11 090 387        |
| Mark                                          | 3 502 228         | 3 502 228         |
|                                               | <b>14 592 615</b> | <b>14 592 615</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>14 592 615</b> | <b>14 592 615</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|           |                   |                   |
|-----------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -1 367 810        | -1 275 390        |
|           | <b>-1 367 810</b> | <b>-1 275 390</b> |

**Årets avskrivningar**

## Årets avskrivning byggnader

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
|  | -92 419        | -92 419        |
|  | <b>-92 419</b> | <b>-92 419</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|                                             |                   |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                             | <b>-1 460 229</b> | <b>-1 367 809</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b> | <b>13 132 385</b> | <b>13 224 805</b> |
| <b>Varav</b>                                |                   |                   |

## Byggnader

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
|  | 9 630 157 | 9 722 577 |
|--|-----------|-----------|

## Mark

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
|  | 3 502 228 | 3 502 228 |
|--|-----------|-----------|

**Taxeringsvärden**

## Bostäder

|  |            |            |
|--|------------|------------|
|  | 17 470 000 | 17 470 000 |
|--|------------|------------|

## Lokaler

|  |         |         |
|--|---------|---------|
|  | 400 000 | 400 000 |
|--|---------|---------|

**Totalt taxeringsvärde**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>17 870 000</b> | <b>17 870 000</b> |
|--|-------------------|-------------------|

## varav byggnader

|  |            |            |
|--|------------|------------|
|  | 12 400 000 | 12 400 000 |
|--|------------|------------|

## varav mark

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
|  | 5 470 000 | 5 470 000 |
|--|-----------|-----------|

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Inventarier och verktyg                                | 21 901         | 21 901         |
|                                                        | <b>21 901</b>  | <b>21 901</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>21 901</b>  | <b>21 901</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                |                |
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Inventarier och verktyg                                | -21 901        | -21 901        |
|                                                        | <b>-21 901</b> | <b>-21 901</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                |                |
| Inventarier och verktyg                                | -21 901        | -21 901        |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-21 901</b> | <b>-21 901</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2024-12-31    | 2023-12-31   |
|-----------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 2 920         | 2 729        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 10 321        | 0            |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 1 863         | 1 383        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>15 104</b> | <b>4 112</b> |

**Not 12 Kassa och bank**

|                             | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Företagskonto               | 1 829          | 2 661          |
| Transaktionskonto           | 853 792        | 650 801        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>855 621</b> | <b>653 461</b> |



**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                       | 2024-12-31 | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Inteckningslån                                                        | 2 322 445  | 2 344 445      |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | -2 322 445 | -1 396 445     |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut      | 0          | -44 000        |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                               | <b>0</b>   | <b>904 000</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|----------------------|--------------------|---------------------|
| STADSHYPOTEK | 4,15%      | 2025-03-03          | 1 440 445,00        | 0,00                 | 22 000,00          | 1 418 445,00        |
| STADSHYPOTEK | 1,22%      | 2025-06-01          | 904 000,00          | 0,00                 | 0,00               | 904 000,00          |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>2 344 445,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>22 000,00</b>   | <b>2 322 445,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi båda lånen som förfaller under nästa räkenskapsår 2025 som kortfristig skuld. Den långfristiga skulden blir därmed 0 kr.

**Not 14 Övriga skulder**

|                                    | 2024-12-31 | 2023-12-31    |
|------------------------------------|------------|---------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 0          | 15 040        |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>0</b>   | <b>15 040</b> |

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 5 466         | 2 675         |
| Upplupna elkostnader                                      | 1 578         | 1 553         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 9 153         | 8 764         |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 13 125        | 13 125        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0             | 4 370         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 53 454        | 54 758        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>82 776</b> | <b>85 245</b> |

**Not Ställda säkerheter**

|                        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 9 250 000  | 9 250 000  |

## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Mattias Wåhlin

\_\_\_\_\_  
Tony Silverstrand

\_\_\_\_\_  
Gabriel Mölleborg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

\_\_\_\_\_  
Franz Lindström  
Auktoriserad revisor





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Melrose org.nr 769620-5686

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Melrose för år 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den Förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Melrose för år 2024-01-01 – 2024-12-

31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalande*

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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### *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
- 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Kalmar den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Franz Lindström  
Auktoriserad revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

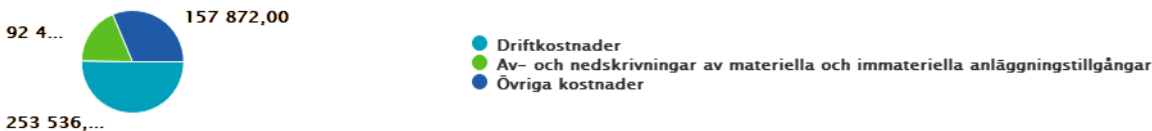
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

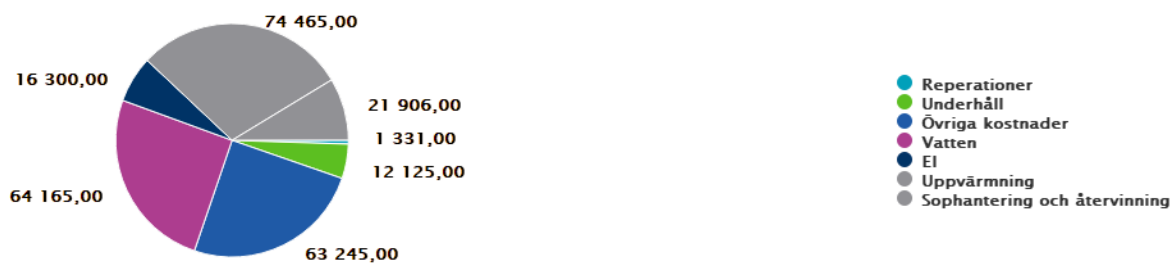
# Nyckeltal

| Belopp i SEK                                                                | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Kostnadsfördelning</b>                                                   |                |                |
| Driftkostnader                                                              | 253 536        | 242 950        |
| Övriga externa kostnader                                                    | 67 937         | 64 446         |
| Personalkostnader                                                           | 32 740         | 32 540         |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 92 420         | 92 420         |
| Finansiella poster                                                          | 57 195         | 47 592         |
| <b>Summa kostnader</b>                                                      | <b>503 828</b> | <b>479 948</b> |



## Driftkostnadsfördelning

| Belopp i kr                                  | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel extra                      | 0              | 1 500          |
| Systematiskt brandskyddsarbete               | 3 148          | 2 309          |
| Obligatoriska besiktningkostnader            | 0              | 14 000         |
| Rep bostäder utg för köpta tj                | 0              | 2 873          |
| Rep installationer utg för köpta tj          | 0              | 5 780          |
| Rep install utg för köpta tj Låssystem       | 1 331          | 0              |
| UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor | 12 125         | 0              |
| Fastighetsel                                 | 16 300         | 17 615         |
| Uppvärmning                                  | 74 465         | 65 837         |
| Vatten                                       | 64 165         | 46 698         |
| Avfallshantering                             | 21 906         | 26 814         |
| Fastighetsförsäkring                         | 17 328         | 16 210         |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc)         | 5 531          | 5 216          |
| Fastighetsskatt                              | 26 820         | 26 246         |
| Förbrukningsinventarier                      | 0              | 9 880          |
| Förbrukningsmaterial                         | 10 418         | 1 971          |
| <b>Summa driftkostnader</b>                  | <b>253 536</b> | <b>242 950</b> |



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

|                                              | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|------------|------------|
| BOA                                          | 858 kr/kvm | 858 kr/kvm |
| Belopp i kr                                  | 2024       | 2023       |
| Avfallshantering                             | 26         | 31         |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc)         | 6          | 6          |
| Fastighetsel                                 | 19         | 21         |
| Fastighetsförsäkring                         | 20         | 19         |
| Fastighetsskatt                              | 31         | 31         |
| Fastighetsskötsel extra                      | 0          | 2          |
| Förbrukningsinventarier                      | 0          | 12         |
| Förbrukningsmaterial                         | 12         | 2          |
| Obligatoriska besiktningkostnader            | 0          | 16         |
| Rep bostäder utg för köpta tj                | 0          | 3          |
| Rep huskropp utg för köpta tj Tak            | 0          | 0          |
| Rep install utg för köpta tj Låssystem       | 2          | 0          |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet      | 0          | 0          |
| Rep installationer utg för köpta tj          | 0          | 7          |
| Snö- och halkbekämpning                      | 0          | 0          |
| Systematiskt brandskyddsarbete               | 4          | 3          |
| UH huskropp utg för köpta tj Fönster         | 0          | 0          |
| UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor | 14         | 0          |
| Uppvärmning                                  | 87         | 77         |
| Vatten                                       | 75         | 54         |
| Summa driftkostnader                         | 295,50     | 283,16     |



# BRF Melrose

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Melrose i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Verification

Transaction 09222115557544220262

## Document

### Årsredovisning (4)

Main document

33 pages

Initiated on 2025-04-14 14:08:48 CEST (+0200) by Robin

Nicklasson (RN)

Finalised on 2025-04-27 12:17:14 CEST (+0200)

## Initiator

Robin Nicklasson (RN)

Riksbyggen

robin.x.nicklasson@riksbyggen.se

## Signatories

Mattias Wåhlin (MW)

BRF Melrose

matthe1000@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Bert  
Mattias Wåhlin"

Signed 2025-04-14 21:39:10 CEST (+0200)

Gabriel Mölleborg (GM)

BRF Melrose

molleborg@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "GABRIEL  
MÖLLEBORG"

Signed 2025-04-24 08:38:38 CEST (+0200)

Tony Silverstrand (TS)

BRF Melrose

tony.silverstrand@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "Tony Ingvar  
Silverstrand"

Signed 2025-04-15 06:46:55 CEST (+0200)

Franz Lindström (FL)

EY

franz.lindstrom@se.ey.com



The name returned by Swedish BankID was "Franz  
Robert Nicholaus Lindström"

Signed 2025-04-27 12:17:14 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557544220262

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

