



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Melonen I Söderhamn med säte i Söderhamn org.nr. 786000-0301 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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	1963
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. 2025-12-31.

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.

al
ers

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Svensk	Ordförande
Bo Rundberg	Ledamot
Lars-Olof 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, Bo Rundberg, Lars-Olof Gustafsson och suppleanten Ingrid Augrell.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Sune Sahlen 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 2024-05-15. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 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 2024-05-14, 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.

ers

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

Årtal	Åtgärd
2024	Målning runt fönster
2024	Byte av ytterdörr i källaren
2024	Markering i trappor för synskadade
2024	Byte vattenlås tvättställ i källaren
2024	Byte av armaturer i källaren
2024	Byte av tvättmaskin (stor)

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
2025	Asfaltering, Lagning
2025	Byte fönster trapphus, lagning av vattenavrinning på tak.
2026	Byte tvättmaskin, stor
2026	Översyn av takplåt, hängrännor och stuprör. Målning balkongräcken
2027	Byte torktumlare, torkskåp och värmeväxlare
2028	Byte låssystem och garageportar
2029	inget planerat

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	185	173	192	174	3
Skuldsättning, kr/kvm	861	915	1 068	1 123	1 180
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	969	1 030	1 089	0	0
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	184	177	183	184	179
Årsavgifter, kr/kvm	690	664	647	616	602
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	650	622	671	641	618
Nettoomsättning, tkr	1 285	1 228	1 199	1 146	1 104
Resultat efter finansiella poster, tkr	176	150	86	217	-109
Soliditet, %	48	44	42	40	35

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

ers

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

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	1 082 688	0	-50 100	1 032 588
S:a bundet eget kapital, kr	1 212 888	0	-50 100	1 162 788
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	535 099	149 659	50 100	734 858
Årets resultat, kr	149 659	-149 659	175 798	175 798
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	684 758	0	225 898	910 656
S:a eget kapital, kr	1 897 646	0	175 798	2 073 444

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 63 000 kr samt ianspråktagande skett med - 113 100 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	684 758
Årets resultat, kr	175 798
Reservation till underhållsfond, kr	-63 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	113 100
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	910 656

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	910 656

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

ers

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 283 756	1 228 164
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 283 756	1 228 164
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-706 459	-676 651
Underhåll enligt plan	Not 4	-113 100	-110 000
Övriga externa kostnader	Not 5	-110 850	-111 267
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-61 744	-52 424
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-76 855	-81 394
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 069 007	-1 031 737
RÖRELSERESULTAT		214 749	196 428
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		23 688	2 963
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 063	-48 157
Övriga finansiella poster	Not 8	-1 575	-1 575
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-38 950	-46 769
ÅRETS RESULTAT		175 798	149 659

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	2 986 164	3 063 019
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		2 986 164	3 063 019
Summa anläggningstillgångar		2 986 164	3 063 019
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		111	51
Avräkningskonto HSB		672 084	557 797
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	352	71
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	49 051	51 602
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		721 598	609 521
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	633 059	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		633 059	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		272	354
Bank	Not 13	5 617	607 550
<i>Summa kassa och bank</i>		5 890	607 905
Summa omsättningstillgångar		1 360 547	1 217 426
SUMMA TILLGÅNGAR		4 346 712	4 280 445

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	130 200	130 200	
Fond för yttre underhåll	1 032 588	1 082 688	
Summa bundet eget kapital	1 162 788	1 212 888	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	734 858	535 099	
Årets resultat	175 798	149 659	
Summa fritt eget kapital	910 657	684 758	
Summa eget kapital	2 073 445	1 897 646	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	472 566	1 331 982
Summa långfristiga skulder		472 566	1 331 982
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 226 946	474 946
Medlemmarnas inre fond	Not 15	312 971	305 979
Leverantörsskulder		45 790	59 695
Aktuell skatteskuld	Not 16	0	2 877
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 791	1 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	213 204	205 820
Summa kortfristiga skulder		1 800 701	1 050 817
Summa skulder		2 273 267	2 382 799
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			
	4 346 712	4 280 445	

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	214 749	196 428
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	76 855	81 394
Övriga poster	0	0
	<u>291 603</u>	<u>277 822</u>
Erhållen ränta	24 251	1 010
Erlagd ränta	-61 331	-45 970
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-1 575	-1 575
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>252 948</u>	<u>231 287</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 647	-3 123
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 847	43 214
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>252 748</u>	<u>271 379</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-107 416	-102 416
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-107 416</u>	<u>-102 416</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	145 332	168 963
Likvida medel vid årets början	1 165 702	996 739
Likvida medel vid årets slut	<u>1 311 034</u>	<u>1 165 702</u>
	145 332	168 963

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

ers

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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 visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 210 236	1 163 688
Årsavgiftsbortfall lokaler	0	0
Hysesintäkt lokaler	1 968	1 968
Hysesintäkt garage och bilplatser	83 760	75 467
Hysesintäkt övrigt	900	900
Avsatt till inre fond	-19 992	-19 992
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 200	167
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 872	5 913
Övriga primära intäkter och ersättningar	811	53
	1 283 756	1 228 164
I årsavgiften ingår värme, vatten, renhållning och kabel-TV. Kostnad för hushållsel betalas av boende själva genom egna abonnemang.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-42 900	-17 971
El	-29 805	-27 997
Uppvärmning	-280 824	-262 662
Vatten	-52 515	-58 608
Renhållning	-27 663	-29 673
TV, bredband, iptelefoni	-36 066	-36 261
Serviceavtal	-7 674	-8 093
Hissar serviceavtal & besiktning	0	-5 850
Förvaltningskostnader	-152 269	-163 183
Försäkringar	-29 494	-25 695
Fastighetsskatt	-34 403	-34 403
Övriga driftskostnader	-12 845	-6 256
	-706 459	-676 651
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll Byte termostatventiler	0	-110 000
Underhåll tvättstuga; tvättmaskin	-67 475	0
Underhåll ny dörr fr Daloc	-45 625	0
	-113 100	-110 000
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-12 125	-18 400
Övriga förvaltningskostnader	-75 135	-70 277
Kostnader överlåtelse och panter	-5 443	-4 358
Kontorsutrustning och -material	-787	0
Medlemsavgifter HSB	-16 100	-16 100
Arrende, hyra, leasing	-1 260	-2 132
	-110 850	-111 267

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-43 000	-35 600
Vicevärdsarvode	-12 000	-12 000
Sociala avgifter	-6 744	-4 824
	-61 744	-52 424
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-76 855	-81 394
	-76 855	-81 394
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Årsavgift kortkonto i Handelsbanken	-1 575	-1 575
	-1 575	-1 575

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

5 648 482

5 648 482

Ingående anskaffningsvärde mark

85 000

85 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

5 733 482

5 733 482

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-2 670 462

-2 589 068

Årets avskrivningar byggnader

-76 855

-81 394

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 747 317

-2 670 462

Utgående redovisat värde

2 986 164

3 063 019

Redovisade värden byggnader

2 901 164

2 978 019

Redovisade värden mark

85 000

85 000

Fastighetsbeteckning: Melonen 13

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1963	8 000 000	1 971 000	9 971 000	9 971 000
Lokaler	1963	211 000	238 000	449 000	449 000
		8 211 000	2 209 000	10 420 000	10 420 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

4 544 000

4 544 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

4 544 000

4 544 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

72

71

Övrig skattefordran

280

0

352

71

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter

1 390

1 953

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

47 661

49 649

49 051

51 602

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Fasträntekonto i Handelsbanken till 250226, ränta 2,55%			633 059	0
			633 059	0

Not 13 BANK

kortkonto i Handelsbanken

5 617

607 550

5 617

607 550


 ers

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,65%	2026-03-30	54 000	20 000
Stadshypotek	4,35%	2027-09-30	376 380	20 000
Stadshypotek	2,00%	2025-01-30	242 000	20 000
Stadshypotek	4,92%	2028-06-30	104 602	22 416
Stadshypotek	4,65%	2025-12-01	550 000	0
Stadshypotek	4,15%	2025-01-30	372 530	20 000
			1 699 512	102 416

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **472 566**

Nästa års amortering av långfristig skuld 62 416

Lån som ska konverteras inom ett år 1 164 530

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 226 946**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 4,02%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 409 664

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 1 187 432

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	305 979	292 597
Avsättning	19 992	19 992
Uttag	-13 000	-6 610
	312 971	305 979

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	0	2 877
	0	2 877

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	1 791	1 500
	1 791	1 500

ers

2024-12-31

2023-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	23 100	20 700
Upplupna sociala avgifter	4 620	3 206
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	43 213	46 145
Upplupna räntekostnader	4 966	5 234
Upplupen revision	14 000	15 000
Upplupen fastighetsförvaltning	6 200	9 894
Förutbetalda årsavgifter och hyror	114 162	102 698
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 943	2 943
	213 204	205 820

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÅKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Söderhamn den 24/2 2025


Anders Svensk


Bo Rundberg


Kent Olsson


Lars-Olof Gustafsson


Lennart Hedman


Ola Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/2-25



Revisor vald av föreningsstämman


Eeva-Riitta Salminen

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Melonen i Söderhamn för räkenskapsåret 2024.

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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 från BoRevision 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. Risker 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 Brf Melonen i Söderhamn för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed 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 trygghetssätt.

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 överträdelse 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 den 25 / 2 2025



Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sune Sahlen
Av föreningen vald revisor