

Årsredovisning

för

Brf Melonen 2

716419-8025

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen för Brf Melonen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-01-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-07-22 och nuvarande stadgar registrerades 1998-06-02 hos Bolagsverket. Nya stadgar antogs vid två stämmor under 2024 och registrerades 2025-03-25 hos Bolagsverket. Föreningen är ett privat bostadsföretag och beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen, revisor och övriga funktionärer

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

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Information om fastigheten

Fastigheten Melonen 2 förvärvades 1998 och ligger i Stockholms kommun. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Brandkontoret.

Byggnadens uppvärmning är bergvärme.

Fastighetens värdeår är 1986.

Byggnadens totalyta utgörs av bostadsrättsyta och är 1 436 kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt som fördelas enligt följande:

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

Byggnadens tekniska status

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

<u>Genomförda åtgärder</u>	<u>År</u>
Renovering fasad i väst	2013
Byte av två fläktar soprum och tvättstuga	2013
Renovering av tvättstuga	2014
Omläggning av källargolv	2014
Översyn av värmesystemet och byte av termostat och ventiler.	2015
Indragning av fiber i samtliga lägenheter	2016
Stamspolning hela fastigheten	2017
Byte av pump för påfyllnad kylmedium till Bergvärmepumpen	2017
Reglering varmvattencentralen	2017
OVK besiktning	2017
Tvättstugeservice	2017
Framtagning av underhållsplan	2017
Rensning av ventilationssystemet i hela fastigheten	2018
Ny cirkulationspump för varmvattnet	2018
Ny trycktank till de vattenburna elementen	2018
Målning av lägenhetsdörrar	2018
Målning av yttertak	2019
Montering av skyddsräcke samt snöskydd på tak	2019
Service tvättstugan	2019
Ny soprumsfläkt på taket ersatt den trasiga	2020
EnergideklARATION	2020
Installation av Radonsug	2021
Tvätt av fasaden	2021
Stamspolning hela fastigheten	2022
Förstärkt flera dörrar i källaren med brytskydd	2022
OVK besiktning	2023
Brandskyddsgenomgång	2023
Byte av serviceavtal för hissen	2024

Avtal

Föreningen har följande avtal:

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 8 protokollförda styrelsemöten, däremellan kommunikation och aktiviteter via mejl och telefon. Under året har två gemensamma städdagar genomförts.

Serviceavtal för hissen har bytts ut från Kone till Stockholms Hiss & Eltekniska AB.

Beslutet togs om att radonmätning ska ske i hela huset.

En extrastämma hölls 2024-10-20 för andra omröstning om föreningens nya stadgar. De nya stadgarna godkändes av stämman och registrerades 2025-03-25.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 31 medlemmar. Under året har inga överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

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

Flerårsöversikt (tkr) (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	825	780	737	739
Årets resultat	-77	-141	-135	-128
Balansomslutning	16 200	16 355	16 472	16 568
Soliditet (%)	82	82	82	82
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	537	511	487	487
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 933	1 947	1 956	1 960
Räntekänslighet (%)	4	4	4	4
Sparande per kvm (kr/kvm)	45	0	4	96
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	181	193	191	140
Resultat efter finansiella poster	-77	-141	-135	-128
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 933	1 947	1 956	1 960
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	88	92	95

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

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

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 310 100	1 796 454	-6 633 954	-141 082	13 331 518
Reservering till yttre UH fond			198 600	-198 600	0
Disposition av fg års resultat:			-141 082	141 082	0
Årets resultat				-77 437	-77 437
Belopp vid årets utgång	18 310 100	1 796 454	-6 576 436	-276 037	13 254 081

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-6 973 636
Årets resultat	-77 437
	-7 051 073

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Uttag från yttre fond	
reservering fond för yttre underhåll	198 600
Blanseras i ny räkning	-7 249 673
Totalt	-7 051 073

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	825 072	780 185
Övriga rörelseintäkter		0	52 993
Summa rörelseintäkter		825 072	833 178
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3	-573 529	-637 376
Övriga externa kostnader	5	-13 966	-16 637
Arvoden	6	-53 989	-63 037
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-141 444	-141 444
Summa rörelsekostnader		-782 928	-858 494
Rörelseresultat		42 144	-25 316
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 705	6 578
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 286	-122 344
Summa finansiella poster		-119 581	-115 766
Resultat efter finansiella poster		-77 437	-141 082
Resultat före skatt		-77 437	-141 082
Årets resultat		-77 437	-141 082

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	15 673 743	15 815 187
Summa materiella anläggningstillgångar		15 673 743	15 815 187
Summa anläggningstillgångar		15 673 743	15 815 187
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 875	2 526
Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren	8	432 773	449 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	25 633	24 246
Summa kortfristiga fordringar		461 281	475 879
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		65 337	64 189
Summa kassa och bank		65 337	64 189
Summa omsättningstillgångar		526 618	540 068
SUMMA TILLGÅNGAR		16 200 361	16 355 255

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

18 310 100

18 310 100

Fond för yttre underhåll

1 995 054

1 796 454

Summa bundet eget kapital

20 305 154

20 106 554

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 973 636

-6 633 954

Årets resultat

-77 437

-141 082

Summa fritt eget kapital

-7 051 073

-6 775 036

Summa eget kapital

13 254 081

13 331 518

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

2 776 400

2 795 200

Leverantörsskulder

34 983

41 703

Skatteskulder

4 046

30 824

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

130 851

156 010

Summa kortfristiga skulder

2 946 280

3 023 737

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 200 361

16 355 255

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-77 437

-141 082

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

141 444

141 444

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

64 007

362

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-349

18 936

Förändring av kortfristiga fordringar

24 022

-18 219

Förändring av leverantörsskulder

-6 720

16 956

Förändring av kortfristiga skulder

-51 936

-14 138

Kassaflöde från den löpande verksamheten

29 024

3 897

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-18 800

-14 100

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-18 800

-14 100

Årets kassaflöde

10 224

-10 203

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

457 747

467 950

Likvida medel vid årets slut

467 971

457 747

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Övriga fordringar

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

Anläggningstillgångar

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

Tillämpade avskrivningstider:

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

Fastighetslån

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	770 921	734 511
Bredband	42 000	42 000
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	0	3 674
Avgift för andrahandsuthyrning	12 151	0
	825 072	780 185

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

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvode	59 969	56 296
Fastighetsskötsel	22 173	33 434
Trappstädning	33 252	31 728
Fastighetsel	217 402	230 732
Vatten & avlopp	42 958	46 377
Sophämtning	15 714	12 144
Försäkringspremier	21 534	20 128
Fastighetsskatt	42 380	41 314
Kabel-TV / fibernät	19 992	19 022
Bredband	41 252	41 564
Reparationer och löpande underhåll	43 069	79 138
Övriga driftskostnader	13 835	7 124
	573 530	619 001

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	2 437	0
Administrationskostnader	300	1 121
Föreningsverksamhet	8 844	8 615
Bankkostnader	455	611
Tillsynsavgifter myndigheter	0	1 950
Övriga kostnader	1 930	4 340
	13 966	16 637

Not 6 Arvoden

	2024	2023
Styrelsearvoden	43 600	50 000
Sociala kostnader	10 389	13 037
	53 989	63 037

Föreningen har inga anställda.

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 634 459	20 634 459
Utgående anskaffningsvärden	20 634 459	20 634 459
Ingående avskrivningar	-4 819 272	-4 677 828
Årets avskrivningar	-141 444	-141 444
Utgående avskrivningar	-4 960 716	-4 819 272
Utgående redovisat värde	15 673 743	15 815 187
Taxeringsvärden byggnader	22 200 000	22 200 000
Taxeringsvärden mark	44 000 000	44 000 000
	66 200 000	66 200 000

Not 8 Övriga fordringar ink medel hos förvaltaren

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	30 140	55 549
SHB Klientmedelskonto, Teoge	402 633	393 558
	432 773	449 107

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremie	17 173	15 810
Kabel-TV	5 022	4 998
Fiber/bredband	3 438	3 438
	25 633	24 246

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,95	2025-01-13	934 000	934 000
Stadshypotek	3,95	2024-01-02	1 842 400	1 861 200
			2 776 400	2 795 200
Kortfristig del av långfristig skuld			2 776 400	2 795 200

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

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

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	10 887 000	10 887 000
	10 887 000	10 887 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	25 885	33 458
Förutbetalda avgifter	68 209	61 849
Stockholm vatten	10 576	8 756
El	26 181	51 947
	130 851	156 010

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2025-03-25.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lena Öberg

Åsa Andersson

Vera Danell Sjöberg

Christoffer Grate

Britta Kraft

Min revisionsberättelse har lämnats

Lars Laitila
Föreningsrevisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544417360

Dokument

Årsredovisning 2024 brf Melonen 2
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2025-04-16 13:33:20 CEST (+0200) av
Administratör Scrive (AS)
Färdigställt 2025-04-25 12:16:28 CEST (+0200)

Initierare

Administratör Scrive (AS)
Förvaltningsaktiebolaget Teoge
konsult@teoge.se
+46766771768

Signerare

Lena Öberg (LÖ)
lena.oberg2@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lena Katarina Birgitta Öberg"
Signerade 2025-04-21 22:24:53 CEST (+0200)

Åsa Andersson (ÅA)
asaljungand@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅSA
LJUNG ANDERSSON"
Signerade 2025-04-22 13:49:23 CEST (+0200)

Vera Danell Sjöberg (VDS)
vera_danell@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VERA DANELL SJÖBERG"
Signerade 2025-04-16 14:28:56 CEST (+0200)

Christoffer Grate (CG)
christoffer@grate.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eric
Christoffer Pontus Grate"
Signerade 2025-04-25 08:29:43 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544417360

Britta Kraft (BK)
britt.kraft@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BRITT KRAFT"
Signerade 2025-04-16 16:12:42 CEST (+0200)

Lars Laitila (LL)
laitilalars0@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS BERTIL LAITILA"
Signerade 2025-04-25 12:16:28 CEST (+0200)

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

