



# ÅRSREDOVISNING 2019

## HSB BRF MELONEN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

## DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

## ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

## ÅRSREDOVISNINGEN

### ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

## **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen för HSB Brf Melonen i Södertälje, 715600-0569, med säte i Södertälje, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

## **Verksamheten**

### **Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Melonen 1, Stockholmsvägen 2 A-B, fastigheten byggdes år 1934 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler.  
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försikring ASA. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

### **Bostäder och lokaler**

Samtliga 28 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala boytan 1184 kvm. Föreningen upplåter totalt 3 lokaler med hyresrätt med den totala boytan 412,5 kvm. Föreningen har 16 parkeringsplatser samt hyr ut 10 kvm förråd.

### **Styrelse**

|                   |                                  |
|-------------------|----------------------------------|
| Nils Hedin        | Ordförande                       |
| Linnéa Andersson  | Vice Ordförande                  |
| Mikael Hämäläinen | Ledamot                          |
| Jonna Tornemark   | Ledamot utsedd av HSB Södertälje |
| Füsung Dehiller   | Ledamot avgick dec 2019 flyttat. |

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

### **Revisor**

Revisor har varit Steven Kjellström, samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

### **Valberedning**

Valberedningen består av Lena Hedin.

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-15.

## **Förvaltning**

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

| <b>Företag</b>             | <b>Uppdrag</b>                   |
|----------------------------|----------------------------------|
| HSB Södertälje ek förening | Ekonomisk förvaltning            |
| HSB Södertälje ek förening | Förvaltning, underhåll under HSB |
| HSB Södertälje ek förening | Drift avtal, undercentral        |
| Trädgårdsprakt             | Snöröjning, sandsopning          |
| P-service                  | Parkeringsbevakning              |
| Davéns                     | Trappstädning                    |
| Com Hem                    | Kabel TV                         |
| Bredbandsbolaget           | Bredband                         |

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Fastighetsbesiktning**

Stadseenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2019-09-18

### **Årets utfört underhåll**

OVK Ventilationskontroll.  
Ytterbelysning reparerad.  
Källarbelysning utbytt.  
Uppgradering av föreningens toalett i källare.  
Nytt avlopp i pannrum.  
Avloppspolning.

### **Prognos, investeringar**

| <b>Byggnadskomponent</b> | <b>Utbyte/renovering, år</b> |
|--------------------------|------------------------------|
| Fasad                    | 2057                         |
| Fönster                  | 2057                         |
| Yttertak                 | 2046                         |
| Värme                    | 2035                         |
| Stammar                  | 2035                         |
| Ventilation              | 2035                         |
| EI                       | 2031                         |

### **Prognos, planerat underhåll**

| <b>Åtgärd</b>      | <b>År</b> | <b>Kostnad, tkr (uppskattat)</b> |
|--------------------|-----------|----------------------------------|
| Byte portlåssystem | 2020      | 100                              |
| Målning balkonger  | 2020      | 150                              |

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2020.

### **Medlemsinformation**

Under året har 3 överlåtelse skett. Föreningen hade 32 medlemmar vid årets utgång.

### Förändring i eget kapital

| <b>Bundet eget kapital</b>     | <b>Insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgifter</b> | <b>Yttre<br/>underhållsfond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
|--------------------------------|-----------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b> | 37 730          |                                 | 1 051 960                       | 626 921                        | 224 307                   |
| <b>Resultatdisposition</b>     |                 |                                 |                                 |                                |                           |
| Reservering till yttre fond    |                 |                                 | 130 000                         | -130 000                       |                           |
| Uttag ur yttre fond            |                 |                                 |                                 | 0                              |                           |
| Balanseras i ny räkning        |                 |                                 |                                 | 224 307                        | -224 307                  |
| Årets resultat                 |                 |                                 |                                 |                                | 171 230                   |
| <b>Vid årets utgång</b>        | <b>37 730</b>   |                                 | <b>1 181 960</b>                | <b>721 228</b>                 | <b>171 230</b>            |

### Flerårsöversikt

|                            | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 | 2016-12-31 | Belopp i kr<br>2015-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|------------|------------|---------------------------|
| Intäkter                   | 1 418 770  | 1 405 253  | 1 343 892  | 1 276 060  | 1 271 238                 |
| Årets resultat             | 171 230    | 224 307    | 127 619    | -43 494    | 44 738                    |
| Soliditet %                | 43         | 40         | 37         | 37         | 37                        |
| Likviditet %               | 267        | 201        | 128        | 211        | 282                       |
| Snittränta lån den 31/12 % | 1,5        | 1,7        | 1,7        | 2,6        | 2,2                       |
| Räntekänslighet %          | 2,5        | 2,6        | 2,7        | 2,4        | 2,7                       |
| Årsavgift i kr/ kvm        | 820        | 820        | 800        | 788        | 788                       |
| Skuldsättning i kr/ kvm    | 1 529      | 1 569      | 1 609      | 1 404      | 1 553                     |
| Sparande i kr/ kvm         | 197        | 227        | 167        |            |                           |
| Energikostnad i kr/ kvm    | 159        | 166        | 167        |            |                           |

**Intäkter:** Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

**Årets resultat:** Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

**Soliditet:** Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

**Likviditet:** Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

**Snittränta lån:** Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

**Räntekänslighet:** En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

**Årsavgift i kr/ kvm :** Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

**Skuldsättning i kr/ kvm :** Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

**Sparande i kr/ kvm:** Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

**Energikostnad i kr/ kvm:** Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.

## Kassaflöde

| <i>Belopp i kr</i>                     | <i>Not</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> |
|----------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>  |            | <b>762 737</b>                    | <b>483 866</b>                    |
| <b>Pengar in</b>                       |            |                                   |                                   |
| Avgifter och hyror (rörelseintäkter)   |            | 1 418 770                         | 1 405 253                         |
| Ränteintäkter (finansiella intäkter)   |            | 828                               | 510                               |
| Minskning av kortfristiga fordringar   |            | 2 209                             | 0                                 |
| Ökning av kortfristiga skulder         |            |                                   | 9 320                             |
| <b>Summa årets flöde in</b>            |            | <b>1 421 807</b>                  | <b>1 415 083</b>                  |
| <b>Pengar ut</b>                       |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                        |            | -755 319                          | -719 568                          |
| Övriga externa kostnader               |            | -253 575                          | -233 579                          |
| Personalkostnader                      |            | -52 681                           | -42 704                           |
| Räntekostnader (finansiella kostnader) |            | -41 500                           | -44 722                           |
| Ökning av kortfristiga fordringar      |            |                                   | -30 948                           |
| Minskning av kortfristiga skulder      |            | -11 551                           | 0                                 |
| Amortering av lån                      |            | -64 691                           | -64 691                           |
| <b>Summa årets flöde ut</b>            |            | <b>-1 179 317</b>                 | <b>-1 136 212</b>                 |
| <b>Summa av kassaflödet</b>            |            | <b>242 490</b>                    | <b>278 871</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>  |            | <b>762 737</b>                    | <b>483 866</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>    |            | <b>1 005 227</b>                  | <b>762 737</b>                    |

**Resultatdisposition**

---

Till Föreningsstämman står följande medel till förfogande

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Balanserat ingående resultat | 721 228        |
| Årets resultat               | 171 230        |
| Summa                        | <b>892 458</b> |

**Föreningen har att ta ställning till följande behandling års resultat**

|                                                                    |                |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|
| Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad       | 0              |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag | 73 000         |
| Balanserat utgående resultat                                       | 819 458        |
| Summa                                                              | <b>892 458</b> |

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning.

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                | <i>Not</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | <b>1</b>   |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 1 418 770                         | 1 405 253                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 418 770</b>                  | <b>1 405 253</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                   | 3          | -755 319                          | -719 568                          |
| Övriga externa kostnader                          | 4          | -253 575                          | -233 578                          |
| Personalkostnader och arvoden                     | 5          | -52 681                           | -42 704                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -145 293                          | -140 884                          |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>211 902</b>                    | <b>268 519</b>                    |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 828                               | 510                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -41 500                           | -44 722                           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>171 230</b>                    | <b>224 307</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>171 230</b>                    | <b>224 307</b>                    |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                              | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|-------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               | <b>1</b>   |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>  |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                              | 6          | 3 837 909         | 3 983 202         |
|                                                 |            | <u>3 837 909</u>  | <u>3 983 202</u>  |
| <i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav          |            | 500               | 500               |
|                                                 |            | <u>500</u>        | <u>500</u>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |            | <u>3 838 409</u>  | <u>3 983 702</u>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>           |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                  |            | 0                 | 200               |
| Övriga fordringar                               |            | 9 241             | 10 740            |
| Aktuell skattefordran                           |            | 0                 | 2 101             |
| Avräkningskonto HSB Södertälje                  |            | 1 005 227         | 762 736           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 7          | 50 830            | 49 239            |
|                                                 |            | <u>1 065 298</u>  | <u>825 016</u>    |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                    |            | 0                 | 1                 |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |            | <u>1 065 298</u>  | <u>825 017</u>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |            | <u>4 903 707</u>  | <u>4 808 719</u>  |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              | <b>1</b>   |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Insatser                                     |            | 37 730            | 37 730            |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 1 181 960         | 1 051 960         |
|                                              |            | <u>1 219 690</u>  | <u>1 089 690</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | 721 228           | 626 921           |
| Årets resultat                               |            | 171 230           | 224 307           |
|                                              |            | <u>892 458</u>    | <u>851 228</u>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <u>2 112 148</u>  | <u>1 940 918</u>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | <b>8</b>   |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 2 392 074         | 2 456 766         |
|                                              |            | <u>2 392 074</u>  | <u>2 456 766</u>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | 64 692            | 64 692            |
| Förskott från kunder                         |            | 44 591            | 44 591            |
| Leverantörsskulder                           |            | 130 742           | 163 955           |
| Skatteskulder                                |            | 1 789             | 0                 |
| Övriga kortfristiga skulder                  | <b>9</b>   | 16 597            | 16 597            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | <b>10</b>  | 141 074           | 121 200           |
|                                              |            | <u>399 485</u>    | <u>411 035</u>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <u>4 903 707</u>  | <u>4 808 719</u>  |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

|                 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter     | 971 244                   | 971 244                   |
| Hyrer           | 430 821                   | 417 840                   |
| Övriga intäkter | 16 705                    | 16 169                    |
| <b>Summa</b>    | <b>1 418 770</b>          | <b>1 405 253</b>          |

### Not 3 Driftskostnader

|                           | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Elavgifter                | 28 542                    | 28 592                    |
| Fastighetsskötsel         | 107 095                   | 100 642                   |
| Försäkringar              | 27 156                    | 26 094                    |
| Kabel-tv/ bredband        | 72 674                    | 72 022                    |
| Kommunal fastighetsavgift | 70 958                    | 53 328                    |
| Löpande underhåll         | 103 812                   | 64 240                    |
| Sophantering              | 40 858                    | 42 538                    |
| Uppvärmning               | 226 238                   | 238 029                   |
| Vatten och avlopp         | 76 846                    | 92 179                    |
| Övrigt                    | 1 140                     | 1 904                     |
| <b>Summa</b>              | <b>755 319</b>            | <b>719 568</b>            |

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                                      | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Administrativ/ ekonomisk förvaltning | 96 496                    | 94 924                    |
| Föreningsverksamhet                  | 1 291                     | 3 485                     |
| Konsultarvoden                       | 29 344                    | 3 689                     |
| Kreditupplysningar                   | 500                       | 1 125                     |
| Medlemsavgift HSB                    | 13 400                    | 13 400                    |
| Pantförskrivningsavgifter            | 2 325                     | 4 510                     |
| Postbefordran                        | 2 325                     | 2 550                     |
| Revisionsarvoden                     | 9 200                     | 10 288                    |
| Telefoni                             | 5 128                     | 4 830                     |
| Vicevärd/ förvaltare                 | 88 278                    | 76 360                    |
| Överlåtelseavgifter                  | 3 488                     | 4 136                     |
| Övriga förvaltningskostnader         | 1 800                     | 14 281                    |
| <b>Summa</b>                         | <b>253 575</b>            | <b>233 578</b>            |

#### Not 5 Arvoden och personalkostnader

|                               | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Arvode, styrelse              | 36 500                    | 28 000                    |
| Arvode, föreningsvald revisor | 2 000                     | 2 000                     |
| Arvode, valberedningen        | 2 000                     | 2 000                     |
| Övriga arvoden                | 1 000                     | 2 500                     |
| Sociala avgifter              | 10 681                    | 8 204                     |
| Övriga personalkostnader      | 500                       | 0                         |
| <b>Summa</b>                  | <b>52 681</b>             | <b>42 704</b>             |

#### Not 6 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2056.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1935

|                                                 | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>          |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärden byggnader           | 6 859 887         | 6 859 887         |
| Ingående anskaffningsvärden mark                | 18 530            | 18 530            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>6 878 417</b>  | <b>6 878 417</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>   |                   |                   |
| Ingående avskrivningar                          | -2 895 215        | -2 754 331        |
| Årets avskrivningar                             | -145 293          | -140 884          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>         | <b>-3 040 508</b> | <b>-2 895 215</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>           | <b>3 837 909</b>  | <b>3 983 202</b>  |
| Taxeringsvärde, byggnader - bostäder            | 8 800 000         | 7 800 000         |
| Taxeringsvärde, byggnader - lokaler             | 2 488 000         | 1 393 000         |
| Taxeringsvärde, mark - bostäder                 | 4 144 000         | 3 256 000         |
| Taxeringsvärde, mark - lokaler                  | 890 000           | 623 000           |
| <b>Summa</b>                                    | <b>16 322 000</b> | <b>13 072 000</b> |

## Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                               | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader | 50 831        | 49 239        |
| <b>Summa</b>                  | <b>50 831</b> | <b>49 239</b> |

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

|                |       |            |               | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|----------------|-------|------------|---------------|------------------|------------------|
| Låneinstitut   | Ränta | Konv.datum | Amortering    |                  |                  |
| Nordea Hypotek | 1,20  | 2020-08-12 | 14 000        | 326 500          | 340 500          |
| Nordea Hypotek | 1,35  | 2024-08-21 | 24 000        | 666 000          | 690 000          |
| Nordea Hypotek | 1,30  | 2021-06-16 | 16 600        | 475 450          | 492 050          |
| Nordea Hypotek | 1,75  | 2022-11-16 | 10 092        | 988 816          | 998 908          |
| <b>Summa</b>   |       |            | <b>64 692</b> | <b>2 456 766</b> | <b>2 521 458</b> |

|                                                                       |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering) | 64 692           | 64 692           |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>                 | <b>2 392 074</b> | <b>2 456 766</b> |

|                                                 |           |
|-------------------------------------------------|-----------|
| Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till      | 258 768   |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till | 2 133 306 |

## Ställda säkerheter

|                        | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar | 3 994 000        | 3 994 000        |
| <b>Summa</b>           | <b>3 994 000</b> | <b>3 994 000</b> |

## Not 9 Övriga skulder

|                                       | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Medlemmars reparationsfond/ inre fond | 9 329         | 9 329         |
| Redovisningskonto för moms            | 3 600         | 3 600         |
| Övrigt                                | 3 668         | 3 668         |
| <b>Summa</b>                          | <b>16 597</b> | <b>16 597</b> |

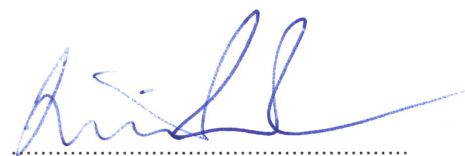
## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 81 621         | 110 642        |
| Upplupna räntekostnader         | 2 384          | 3 258          |
| Övriga upplupna kostnader       | 57 069         | 7 300          |
|                                 | <b>141 074</b> | <b>121 200</b> |

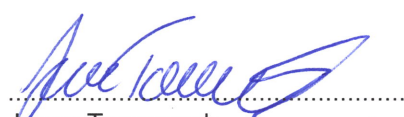
## Underskrifter

Södertälje den 6/2 2020

  
Nils Hedin

  
Linnéa Andersson

  
Mikael Hämäläinen

  
Jonna Tornemark

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-02-20

  
Steven Kjellström  
Av föreningen vald revisor

  
Lena Zozulyak  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Melonen i Södertälje, org.nr. 715600-0569

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Melonen i Södertälje för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Melonen i Södertälje för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 20/02 2020

Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

SÖDERTÄLJE DEN 14/3 - 2020

S. KJELLSTRÖM

Steven Kjellström  
Av föreningen vald revisor

# HSB Brf Melonen i Södertälje

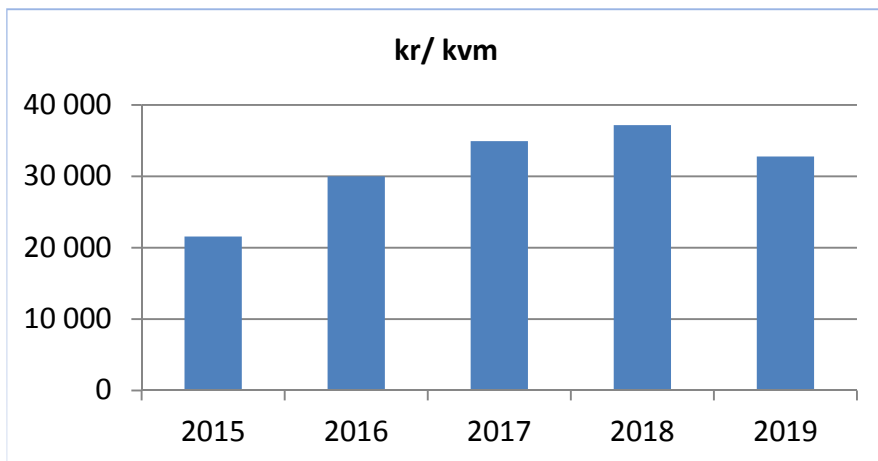
## Fakta och statistik 2019

### Fritidsverksamheten

Den årliga stämman med efterföljande förtäring hölls den 15 maj.

### Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



### Tidigare års betydande underhåll

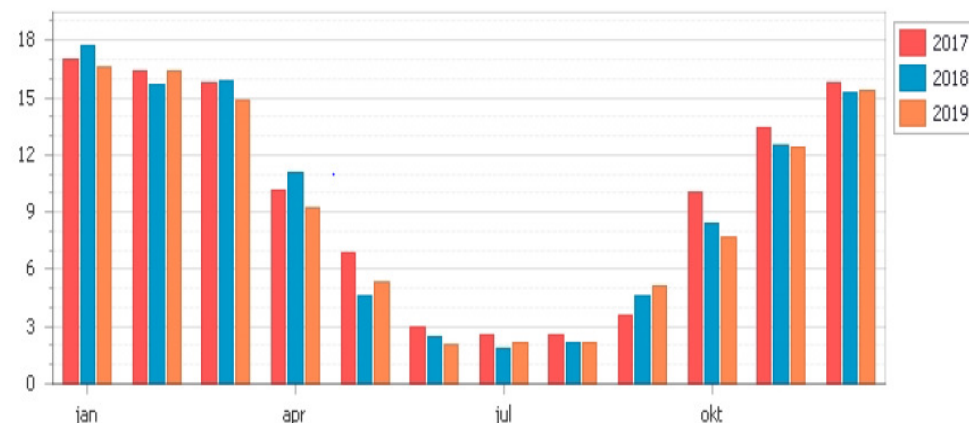
|                                            |      |
|--------------------------------------------|------|
| Takrenovering, snörasskydd och hänggrännor | 2017 |
| Uppgradering elcentraler                   | 2017 |
| Ny elmatning cafélokalen                   | 2018 |
| Nytt avlopp i pannrum                      | 2019 |
| Uppgradering av toalett i källare          | 2019 |

### Jämförelsetal för fastigheternas uppvärmning

Nedan redovisas hur stor energivolymp det krävs för att värma upp föreningens fastigheter. Redovisningen kan visa på eventuella behov av energibesparande åtgärder. Siffrorna visar energiåtgång i kWh per kvadratmeter uppvärmd yta. Beräkningen är graddagskorrigerad d.v.s. justerad med hänsyn till att utomhustemperaturen är olika mellan olika dagar och år.

|                                   | 2017 | 2018 | 2019 |
|-----------------------------------|------|------|------|
| Energivolymp i kWh/m <sup>2</sup> | 117  | 112  | 109  |

### Fjärrvärme (kWh/m<sup>2</sup> uppvärmd), normalårskorrigerat



## NOTERINGAR

[illegible]

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

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

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

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

## HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

