



ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Melodin

Org.nr 769618-6159

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01—2024-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar och noter	11
Underskrifter	15



Brf Melodin
Org. nr. 769618-6159

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE för år 2024

Allmänt om fastigheten

Bostadsrättsföreningen Melodin tillträdde fastigheten Huddinge Balladen 2 den 3 december 2009.

Fastigheten innehar totalt 76 lägenheter på totalt 4 978 m², varav 67 bostadsrätter och 9 hyresrätter. Dessutom finns i fastigheten en lokal på 213 m² som hyrs av Föräldrakooperativet Oden.

Föreningens adress är Melodivägen 10-14 i Skogås.

Föreningen är en äkta förening och med äganderätt på marken.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2023-05-03 bestått av:

Ordförande:

Helen Ekholm

Ordinarie ledamöter:

Cornelia Lennartsson

Jaswinder Singh

Adelaide Karlberg

Mikael Brofjorden

Revisor:

Emma Johansson från Delta revision, auktoriserad revisor

Styrelsen har under året haft 10 styrelsesammanträden samt 1 planeringsdag och den ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls den 15 maj år 2024 i Mörtviksskolans matsal.

Lägenheter

Under året har 5 överlåtelser ägt rum.

Verksamheten

Under året har styrelsen och Nytorget Fastigheter AB haft diverse enskilda och gemensamma projekt.

I början av 2024 bytte vi ut all belysning i trapphusen, tvättstugan samt ute. Där sparade vi in ca 27.000 elkostnader på ett år.

Vi satte upp metallister vid hissarna, ger ett snyggt intryck samt skyddar väggen.
Vi gjorde en enkät och frågade efter drag i fönstret efter renoveringen av våra fönster, en del har drag och vi upptäcker att firman som gjorde arbetet har gått i konkurs, varpå de som har drag får åtgärda detta själva, exkl hyresrätterna som brf byter i vid behov.

Vi betalade av 2 miljoner på ett av föreningens lån.
Vi bättringsmålade i trapphusen och hissdörrar.
Vi köpte in några fler picknickbord och ställde ut på vår mark.
Vi hade en loppis den 31 augusti dit alla som var intresserade kunde delta i både hos oss samt i hela Huddinge ca 1000 utställare och hos oss var vi några stycken och hade en fin dag.
Vi började med sms utskick till alla boende vid information.
Vi köpte in 2 julgranar att ha vid entréerna.

Vi har haft 1 vattenläcka under året, en där avloppsröret gått isär och drabbade förskolan samt 4 badrum som behöver åtgärdas.
Ventilationsrummet i nr 10 har haft en mindre vattenläcka.....

Det som händer om det blir en skada är att föreningen d.v.s. **vi alla** bostadsrättsägare får vara med och betala del av skadan, både via högre försäkringspremier och andra skador som ska återställas. Ytskiktet står man som enskild ägare för men riva och återställa tätskikt får föreningen stå för.

VIKTIG information! Du måste se till att ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg, vid en skada kan du bli tvungen att bekosta allting själv.

Vi vill därför uppmana er vara uppmärksamma på vattenskador samt se till att läckageskydd finns under disk, tvättmaskin, kyl och frys och att vara noqa med eventuella fuktskador.

Utefixardagen var lördagen den 11 maj där vi även planterade lite blommor i våra nya krukor och gjorde fint runt husen. Avslutade med att grilla korv.
Vi fortsatte även detta år med att inte klippa gräset överallt för att skapa bättre miljö för våra nyttodjur för att öka mångfalden. Det försöket kommer vi fortsätta med under 2025.

OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll) fortsatte under året 2024, vid första kontrollen upptäckte vi många felaktigheter som kommer att kosta att åtgärda hos boende, kvarstår vid slutet av 2024 3 stycken boende som inte åtgärdat felaktigheter, vilket påverkar hela brf då vi inte får godkänt. Köksfläkten ingår i ventilationssystemet, där får du inte byta den utan föreningens godkännande eftersom våra lägenheter styr frånluften från köksfläkten och badrummet för hela lägenheten. Om man tar bort denna så finns risk för fuktskador och dålig luft i lägenheten, du får inte heller täppa/bygga igen de don som förser alla lägenheter med ventilation, kontakta styrelsen om du blir osäker.

Ändringar i bostadsrättslagen

I januari 2023 skärptes den lag som reglerar ombyggnad i bostadsrättslägenhet och du måste ta kontakt med styrelsen när du påbörjar något renoveringsarbete, avser inte ytskiktsförändringar utan
*ingrepp i en bärande konstruktion,
*installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, vatten eller gas,

*installation eller ändring av anordning för ventilation, (ex bygga extra rum, eller sänka undertaket)

*någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

Att utföra åtgärder utan tillstånd är grund för förverkande, som det heter i lagen, vilket innebär att styrelsen ytterst kan säga upp medlemmen som då tvingas flytta från sin lägenhet. Det kan dock endast ske i allvarliga fall och om bostadsrättshavaren inte har rättat till felet.

Framtida ekonomiska åtgärder.

För att hålla kommande ekonomi så fortsätter vi att hålla budgeten stram och lägger likvider på räntebärande konton. Vi ser hela tiden över vad som kan sparas in på. Allt för att försöka att inte behöva göra stora höjningar av avgifterna.

Vi har en upprättad underhållsplan som sträcker sig till 2037.

Grannsamverkan

Några av våra medlemmar deltar i Grannsamverkan som är ett samarbete mellan polis och kommun för att öka tryggheten i vårt område. Mer information om detta finns på vår hemsida för den som är intresserad av att delta.

Se även på vår hemsida de rapporter vi får från polisen.

Slutord

Vi i styrelsen strävar hela tiden för att vi i Brf Melodin ska ha en bra miljö både vad det gäller inomhus och utomhus. Vi hoppas att alla tar sitt ansvar för att hjälpa till med detta. Ser till att inte förstöra, att använda askkopporna och inte skräpa ner, är observanta på personer som inte bor i fastigheten. Vara sparsamma med vatten och hålla ordning så ser vi också till att vi kan minska våra kostnader som annars kan resultera i höjda avgifter och hyror.

Glöm inte att föreningens kostnader är allas våra kostnader.

Slutligen vill styrelsen tacka för året 2024 och önskar ett fortsatt bra 2025 med engagemang från alla boende.

Flerårsjämförelse	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 121 794	4 816 190	3 934 721	3 972 115
Resultat efter finansiella poster	244 315	-455 977	-1 375 531	-875 591
Soliditet*	68%	65%	65%	65%
Årsavgifter /kvm bostadsrätt	855	718	594	581
Årsavgifter/totala intäkter	74%	65%	66%	63%
Lån/kvm upplåten bostadsrättsyta	4 764	5 290	5 458	5 584
Lån/kvm all uthyrd och upplåten yta	4 078	4 529	4 589	4 644
Sparande till underhåll och investeringar	118	25	-1	141
Räntekänslighet	5,6%	7,6%	9,2%	9,6%
Energikostnad/kvm all uthyrd och upplåten yta	238	245	209	207

Förklaring till vissa nyckeltal

Sparande till underhåll och investeringar

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker (amorteringar, sparande eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

	2024
Rörelseintäkter	5 121 794
Rörelsekostnader	-3 893 250
Finansiella poster	-984 229
Årets resultat	244 315
Planerat underhåll	-218 575
Avskrivningar	585 066
Årets sparande	610 806
Årets sparande per kvm total yta	118

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgifterna med om räntan på låne-
stocken ökar med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och
investeringar.

Räntekänsligheten beräknas genom att räntebärande fastighetsskulder delas med årsavgifterna.

Soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	37 348 164	16 140 256	1 737 763	-9 821 863
Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter	457 178	1 252 822		
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:				
Avsättning till yttre fond			500 000	-500 000
I anspråkstagande av yttre fond				
Årets resultat				244 315
Belopp vid årets utgång	37 805 342	17 393 078	2 237 763	-10 077 548

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat	-10 321 863
årets resultat	244 315
	-10 077 548

behandlas enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	500 000
i anspråkstagande av yttre fond	-218 575
i ny räkning överföres	-10 358 973
	-10 077 548

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 120 773	4 451 711
Övriga föreningsintäkter	2	1 021	364 479
		<u>5 121 794</u>	<u>4 816 190</u>
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 190 596	-2 268 688
Reparation och underhåll	4	-629 926	-853 754
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	5	-385 456	-547 409
Styrelsekostnader	6	-102 207	-95 211
Avskrivningar	7,8,9	-585 065	-585 066
		<u>-3 893 250</u>	<u>-4 350 128</u>
Rörelseresultat		1 228 544	466 062
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		43 985	25 109
Räntekostnader		<u>-1 028 214</u>	<u>-947 148</u>
Summa resultat från finansiella poster		-984 229	-922 039
Resultat efter finansiella poster		244 315	-455 977
Årets resultat		244 315	-455 977

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	64 982 395	65 413 607
Standardförbättringar	8	1 328 492	1 426 193
Maskiner och inventarier	9	372 701	428 853
		<u>66 683 588</u>	<u>67 268 653</u>
Summa anläggningstillgångar		66 683 588	67 268 653
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		59	58
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	187 328	308 553
		<u>187 387</u>	<u>308 611</u>
Kassa och bank		2 648 406	2 399 344
Summa omsättningstillgångar		2 835 793	2 707 955
SUMMA TILLGÅNGAR		69 519 381	69 976 608

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		37 805 342	37 348 164
Upplåtelseavgifter		17 393 078	16 140 256
Fond för yttre underhåll		2 237 763	1 737 763
		<u>57 436 183</u>	<u>55 226 183</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 321 863	-9 365 886
Årets resultat		244 315	-455 977
		<u>-10 077 548</u>	<u>-9 821 863</u>
Summa eget kapital		47 358 635	45 404 320
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	20 851 925	23 188 174
		<u>20 851 925</u>	<u>23 188 174</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	11	320 000	320 000
Leverantörsskulder		538 078	585 470
Skatteskulder		18 688	16 345
Övriga skulder		0	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	432 055	462 239
Summa kortfristiga skulder		<u>1 308 821</u>	<u>1 384 114</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 519 381	69 976 608

Kassaflödesanalys	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 228 543	466 062
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	585 065	585 066
	1 813 608	1 051 128
Erhållen ränta	43 985	25 109
Erlagd ränta	-1 028 214	-947 148
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	829 379	129 089
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning av rörelsefordringar	0	-49 907
Minskning av rörelsefordringar	121 224	0
Ökning av rörelseskulder	0	0
Minskning av rörelseskulder	-75 292	-190 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten	875 311	-111 058
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-77 922
Försäljning av inventarier	0	0
	0	-77 922
Finansieringsverksamheten		
Upplåtelse bostadsrätter	1 710 000	190 000
Upptagna lån	0	0
Amortering av skuld	-2 336 249	-310 613
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-626 249	-120 613
Årets kassaflöde	249 062	-309 593
Likvida medel vid årets början	2 399 344	2 708 937
Likvida medel vid årets slut	2 648 406	2 399 344

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisningar i mindre företag (K2).

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Styrelse

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utgått, se not 6.

Beräknad nyttjandeperiod för byggnad och inventarier

Byggnad	125 år	
<i>Standardförbättringar:</i>		
Elinstallationer	50 år	
Fasadrenovering	40 år	
Takomläggning	40 år	
Ventilation	25 år	
Målning trapphus	13 år	
Ombyggnad hiss	10 år	Avskrivet
Renovering fönster	10 år	Avskrivet
Sopanläggning	15 år	
Inventarier	10 år	

Not 1	Årsavgifter och hyror	2024	2023
	Årsavgifter	3 795 877	3 112 857
	Hysesintäkter bostäder	752 298	754 392
	Hysesintäkter lokaler	357 516	336 708
	Bredband/KabelTv	184 897	231 028
	Övriga tillägg	5 220	5 220
	Administration andrahandsuthyrning	13 408	2 652
	Pant- och överlåtelse	11 557	8 854
		5 120 773	4 451 711

Not 2 Övriga intäkter	2024	2023
Bidrag, elstöd	0	53 229
Försäkringsersättning	0	313 264
Övriga intäkter	1 021	-2 014
	<u>1 021</u>	<u>364 479</u>
Not 3 Driftskostnader	2024	2023
Vatten	217 921	190 577
Värme	794 726	748 274
El	224 578	333 218
Sophantering	171 780	168 779
Snöröjning	125 900	190 911
Kabel-TV	59 017	78 593
Städning och entrémattor	74 250	71 197
Fastighetsförsäkring	187 423	164 422
Fastighetsförvaltning	304 992	285 969
Övrig drift	30 009	36 748
	<u>2 190 596</u>	<u>2 268 688</u>
Not 4 Reparationer och underhåll	2024	2023
Lägenhet	37 736	11 028
Fastighet	474 080	688 648
Lokal	13 249	9 135
Tvättstuga	2 758	13 574
Hiss	59 306	67 277
Gård/utemiljö	42 797	64 092
	<u>629 926</u>	<u>853 754</u>
Not 5 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2024	2023
Fastighetsskatt	141 330	138 214
Porttelefon och datakommunikation	131 194	168 110
Larm	5 875	5 704
Revisionsarvode	33 125	48 375
Övriga förvaltningskostnader	0	75 562
Trivselkostnader	3 504	1 604
Administrativa kostnader	38 175	29 729
Konsultarvoden	7 000	46 500
Pant- och överlåtelseavgifter	11 471	8 925
Bankkostnader	4 343	4 323
Övriga kostnader	1 251	12 230
Tillsynsavgifter	2 507	2 403
Medlemsavgifter	5 681	5 730
	<u>385 456</u>	<u>547 409</u>

Not 6 Styrelsekostnader	2024	2023
Arvoden till styrelsen	79 749	72 448
Sociala avgifter	22 458	22 763
	<u>102 207</u>	<u>95 211</u>
Not 7 Byggnad och mark	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	70 156 940	70 156 940
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>70 156 940</u>	<u>70 156 940</u>
Ingående avskrivningar	-4 743 333	-4 312 121
Årets avskrivningar	-431 212	-431 212
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-5 174 545</u>	<u>-4 743 333</u>
Utgående redovisat värde	64 982 395	65 413 607
Redovisat värde byggnader	48 727 031	49 158 243
Redovisat värde mark	<u>16 255 364</u>	<u>16 255 364</u>
	<u>64 982 395</u>	<u>65 413 607</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet	82 345 000	82 345 000
varav byggnad	58 345 000	58 345 000
Not 8 Standardförbättringar	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	4 132 404	4 132 404
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>4 132 404</u>	<u>4 132 404</u>
Ingående avskrivningar	-2 706 211	-2 608 510
Årets avskrivningar	-97 701	-97 701
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 803 912</u>	<u>-2 706 211</u>
Utgående redovisat värde	1 328 492	1 426 193
Not 9 Maskiner och inventarier	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	561 540	483 618
Årets anskaffningsvärde	0	77 922
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>561 540</u>	<u>561 540</u>
Ingående avskrivningar	-132 687	-76 534
Årets avskrivningar	-56 152	-56 153
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-188 839</u>	<u>-132 687</u>
Utgående redovisat värde	372 701	428 853

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader			68 924	97 677
Fastighetsförsäkring			81 453	171 132
KabelTv			9 972	27 244
Bredband			21 563	12 500
Hissavtal			5 416	0
			<u>187 328</u>	<u>308 553</u>
Not 11 Långfristiga skulder			2024-12-31	2023-12-31
	Räntesats	Villkorsändring		
SBAB	4,91	2025-03-17	6 018 973	6 133 979
SBAB	4,99	2025-01-17	9 018 973	9 133 979
SBAB	4,99	2025-01-17	6 133 979	8 240 216
			<u>21 171 925</u>	<u>23 508 174</u>
Kortfristig del av långfristig skuld			<u>-320 000</u>	<u>-320 000</u>
			<u>20 851 925</u>	<u>23 188 174</u>
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror			194 395	165 457
Vatten			38 332	31 838
Fjärrvärme			96 508	109 315
El			18 667	38 205
Städning			0	45 000
Revisionsarvode			19 000	24 000
Reparationer och underhåll fastighet			65 153	48 424
			<u>432 055</u>	<u>462 239</u>
Not 13 Ställda säkerheter			2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar				
Fastighetsinteckningar			<u>46 750 000</u>	<u>46 750 000</u>
			<u>46 750 000</u>	<u>46 750 000</u>

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgifterna har höjts med 2% fr.o.m 2025-01-01

Skogås den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Helen Ekholm
Ordförande

Adelaide Karlberg

Cornelia Lennartsson

Jaswinder Singh

Mikael Brofjorden

Min revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Emma Johansson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JASWINDER SINGH

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Melodin

Serienummer: 7e8b61de9c8253[...]4c0a38276ae3b

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-03-13 14:24:05 UTC



Adelaide Karlberg

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Melodin

Serienummer: 9c0593c8794b1f[...]a9ca98a45d82e

IP: 31.3.xxx.xxx

2025-03-13 17:37:19 UTC



Ann Helen Ingegärd Ekholm

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Melodin

Serienummer: 788225320210e2[...]36e8cced78717

IP: 90.224.xxx.xxx

2025-03-15 10:21:36 UTC



MIKAEL BROFJORDEN

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Melodin

Serienummer: 5f1a8a1874aef9[...]a30a53aa45419

IP: 90.230.xxx.xxx

2025-03-15 16:09:52 UTC



Cornelia Emma Ingegärd Lennartsson

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Melodin

Serienummer: ddc9ec2532869a[...]2e45586bf2181

IP: 81.232.xxx.xxx

2025-03-17 17:21:58 UTC



EMMA JOHANSSON

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: DeltaRev KB

Serienummer: 566f66fcc1819[...]a047d3845c55b

IP: 213.212.xxx.xxx

2025-03-24 10:39:27 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.