



ÅRSREDOVISNING
för
Bostadsrättsföreningen Melodin
Org.nr 769618-6159

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar och noter	9
Underskrifter	13



Brf Melodin
Org. nr. 769618-6159

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE för år 2022

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 65 bostadsrätter och 11 hyresrätter. Dessutom finns i fastigheten en lokal på 213 m² som hyrs av Föräldrakooperativet Oden.

Föreningens adress är Melodivägen 10-14 i Skogås.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2022-05-18 bestått av:

Ordförande:
Helen Ekholm

Ordinarie ledamöter:
Cornelia Lennartsson
Jaswinder Singh
Adelaide Karlberg
Henric Pettersson

Suppleant:
Eriqa Nelvin

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 18 maj år 2022 i Mörtviksskolans matsal.

Lägenheter

Under året har 6 överlåtelse ägt rum. Varav 1 lägenhet som sålt i Brf Melodins namn.

Verksamheten

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

Vi har bytt dörrarna hos förskolan Hattstugan.

Vi har gjort en energideklaration enligt myndighetskraven.

Det verkar som om man inte förstått att TV-box samt Router tillhör lägenheten, de ska lämnas kvar vid försäljning eftersom vi har ett kollektivt avtal där internet samt ett basutbud på tv kanaler ingår.

Vi har haft en läcka från badrum på 5 tr i både nr 10 samt 14. Läckan har uppstått i en skarv i rörslits varpå de har varit svåra att upptäcka. Vattnet har runnit ner i alla lägenheter under i slitsen och tyvärr är det 1 lägenhet i nr 14 som fått sådan skada att vi behöver riva upp badrummet, de andra har klarat sig med avfuktare.

I år har vi bara haft en badrumsskada och det beror på att ringen runt avloppet i badrummet gått sönder. Det som händer om det blir en skada är att föreningen d.v.s. **vi alla bostadsrättsägare** får vara med och betala en del av skadan, både via högre försäkringspremier men även andra skador som ska återställas. Ytskiktet står man som enskild ägare för men riva och återställa tätskikt får föreningen stå för.

Vi vill därför uppmana er som inte renoverat badrummet att vara noqa med eventuella fuktskador.

Utefixardagen var söndagen den 25 april där vi även planterade lite blommor i våra nya krukor och gjorde fint runt husen.

Vi provade också med att anlägga lite ängsmark samt inte klippa gräset överallt för att skapa bättre miljö för våra nyttodjur för att öka mångfalden. Det försöket kommer vi fortsätta med under 2023.

Under hösten togs beslutet att uppgradera tvättstugan för att minska energiförbrukningen.

Under våren 2022 fortsatte vi vår renovering av alla fönster i nr 14.

Vi valde in Mikael Brofjorden i efterhand till valberedning.

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 i detta. Ser till att inte förstöra, skräpa ner och är observanta på personer som inte bor i fastigheten. På ett sådant sätt ser vi också till att vi kan minska våra kostnader som annars kan resultera i höjda avgifter och hyror.

Slutligen vill styrelsen tacka för året 2022 och önskar ett fortsatt bra 2023 med engagemang från alla boende.

Flerårsjämförelse	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 934 721	3 972 115	3 819 837	4 268 144	3 579 762
Resultat efter finansiella poster	-1 375 531	-875 591	-397 785	-736 490	-865 428
Soliditet*	64,56%	64,70%	64,66%	59,61%	58,93%
Årsavgifter /kvm bostadsrätt	594	581	570	565	565
Lån vid bokslutsdatum/kvm bostadsrätt	5 458	5 584	5 646	5 705	7 101
Sparande till underhåll och investeringar	-1	141	131	97	137
Räntekänslighet	6,1%	6,1%	6,4%	6,9%	8,3%
Elkostnad/kvm bostadsrätt	57	42	38	41	42
Värmekostnad/kvm bostadsrätt	155	174	154	137	168

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 amorterta 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.

	2022
Rörelseintäkter	3 934 721
Rörelsekostnader	-4 923 904
Finansiella poster	<u>-386 348</u>
Årets resultat	-1 375 531
Planerat underhåll	791 594
Avskrivningar	<u>577 274</u>
Årets sparande	-6 663

Årets sparande per kvm total yta -1

Räntekänslighet

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

Räntekänsligheten beräknas genom att räntebärande fastighetsskulder delas med omsättningen (intäkten).

Soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	36 738 904	14 939 516	2 097 751	-8 350 343
Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter	419 260	1 200 740		
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:				
Avsättning till yttre fond			1 000 000	-1 000 000
I anspråkstagande av yttre fond			-1 068 394	1 068 394
Årets resultat				-1 375 531
Belopp vid årets utgång	37 158 164	16 140 256	2 029 357	-9 657 480

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst	-8 281 949
årets resultat	-1 375 531
	-9 657 480

disponeras enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	500 000
i anspråkstagande av yttre fond	-791 594
i ny räkning överföres	-9 365 886
	-9 657 480

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

RESULTATRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 933 103	3 872 359
Övriga föreningsintäkter	2	1 618	99 756
		<u>3 934 721</u>	<u>3 972 115</u>
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 916 536	-1 863 273
Reparation och underhåll	4	-1 771 891	-1 569 324
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	5	-563 371	-592 831
Styrelsekostnader	6	-94 832	-94 241
Avskrivningar	7,8,9	-577 274	-538 304
		<u>-4 923 904</u>	<u>-4 657 973</u>
Rörelseresultat		-989 183	-685 858
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		6 348	2 842
Räntekostnader		-392 696	-192 575
Summa resultat från finansiella poster		<u>-386 348</u>	<u>-189 733</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 375 531	-875 591
Årets resultat		-1 375 531	-875 591

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	65 844 819	66 276 031
Standardförbättringar	8	1 523 894	1 621 595
Maskiner och inventarier	9	407 084	65 740
		<u>67 775 797</u>	<u>67 963 366</u>
Summa anläggningstillgångar		67 775 797	67 963 366
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	258 698	188 914
		<u>258 698</u>	<u>188 914</u>
Kassa och bank		2 708 937	2 057 416
Summa omsättningstillgångar		2 967 635	2 246 330
SUMMA TILLGÅNGAR		70 743 432	70 209 696

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		37 158 164	36 738 904
Upplåtelseavgifter		16 140 256	14 939 516
Fond för yttre underhåll		2 029 357	2 097 751
		<u>55 327 777</u>	<u>53 776 171</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 281 949	-7 474 752
Årets resultat		-1 375 531	-875 591
		<u>-9 657 480</u>	<u>-8 350 343</u>
Summa eget kapital		45 670 297	45 425 828
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	23 518 787	23 825 725
		<u>23 518 787</u>	<u>23 825 725</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	11	300 000	280 000
Leverantörsskulder		669 890	221 375
Övriga skulder		11 019	4 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	573 439	452 163
Summa kortfristiga skulder		<u>1 554 348</u>	<u>958 143</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 743 432	70 209 696

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	2022	2021
	Årsavgifter	2 585 674	2 510 074
	Hysesintäkter bostäder	791 441	819 446
	Hysesintäkter lokaler	305 448	289 791
	Bredband/KabelTV	232 323	233 100
	Övriga tillägg	5 220	5 220
	Administration andrahandsuthyrning	4 830	0
	Pant- och överlåtelser	8 167	14 728
		<u>3 933 103</u>	<u>3 872 359</u>

Not 2 Övriga intäkter	2022	2021
Försäkringsersättning	0	89 087
Övriga intäkter	1 618	10 669
	<u>1 618</u>	<u>99 756</u>
Not 3 Driftskostnader	2022	2021
Vatten	157 615	140 620
Värme	676 876	751 015
EI	249 591	182 785
Sophantering	119 725	107 403
Snöröjning	111 650	103 702
Kabel-TV	61 548	113 697
Städning och entrémattor	75 230	71 522
Fastighetsförsäkring	148 756	86 820
Fastighetsförvaltning	279 897	267 077
Övrig drift	35 648	38 632
	<u>1 916 536</u>	<u>1 863 273</u>
Not 4 Reparationer och underhåll	2022	2021
Tvättstuga	8 048	7 372
Lägenhet	136 038	124 453
Fastighet	1 432 081	1 227 498
Lokal	81 419	32 166
Hiss	28 340	19 584
Gård/utemiljö	85 965	158 252
	<u>1 771 891</u>	<u>1 569 324</u>
Not 5 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2022	2021
Revisionsarvode	37 375	47 500
Fastighetsskatt	132 894	126 474
Administrativa kostnader	49 538	25 372
Porttelefon och datakommunikation	181 706	184 741
Larm	5 538	0
Konsultarvoden	58 217	44 597
Pant- och överlåtelseavgifter	7 725	13 311
Trivselkostnader	3 491	0
Bankkostnader	5 264	5 036
Övriga förvaltningskostnader	72 626	134 522
Medlemsavgifter	5 162	5 034
Tillsynsavgifter	2 267	2 220
Övriga kostnader	1 568	4 024
	<u>563 371</u>	<u>592 831</u>

Not 6 Styrelsekostnader	2022	2021
Arvoden till styrelsen	71 400	70 950
Valberedning	999	999
Sociala avgifter	22 433	22 292
	<u>94 832</u>	<u>94 241</u>
Not 7 Byggnad och mark	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	70 156 940	70 156 940
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>70 156 940</u>	<u>70 156 940</u>
Ingående avskrivningar	-3 880 909	-3 449 697
Årets avskrivningar	-431 212	-431 212
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 312 121</u>	<u>-3 880 909</u>
Utgående redovisat värde	65 844 819	66 276 031
Redovisat värde byggnader	49 589 455	50 020 667
Redovisat värde mark	16 255 364	16 255 364
	<u>65 844 819</u>	<u>66 276 031</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet	82 345 000	60 559 000
varav byggnad	58 345 000	44 159 000
Not 8 Standardförbättringar	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	4 132 404	4 132 404
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>4 132 404</u>	<u>4 132 404</u>
Ingående avskrivningar	-2 510 809	-2 413 108
Årets avskrivningar	-97 701	-97 701
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 608 510</u>	<u>-2 510 809</u>
Utgående redovisat värde	1 523 894	1 621 595
Not 9 Maskiner och inventarier	2022	2021
Årets anskaffningsvärde	93 913	93 913
	389 705	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>483 618</u>	<u>93 913</u>
Ingående avskrivningar	-28 173	-18 782
Årets avskrivningar	-48 361	-9 391
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-76 534</u>	<u>-28 173</u>
Utgående redovisat värde	407 084	65 740

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader			70 089	13 890
Fastighetsförsäkring			148 865	135 282
KabelTv			27 244	27 244
Bredband			12 500	12 498
			<u>258 698</u>	<u>188 914</u>
Not 11 Långfristiga skulder			2022-12-31	2021-12-31
	Räntesats	Villkorsändring		
SBAB	3,41	2023-12-14	6 240 216	6 338 355
SBAB	3,56	2023-10-17	9 240 216	9 338 355
SBAB	3,56	2023-10-17	8 338 355	8 429 015
			<u>23 818 787</u>	<u>24 105 725</u>
Kortfristig del av långfristig skuld			<u>-300 000</u>	<u>-280 000</u>
			23 518 787	23 825 725
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror			156 909	182 636
Vatten			28 688	23 275
Fjärrvärme			102 622	106 342
El			56 591	26 475
Snöröjning			0	31 138
Städning			55 000	25 000
Revisionsarvode			15 000	30 000
Reparationer och underhåll fastighet			158 629	27 297
			<u>573 439</u>	<u>452 163</u>
Not 13 Ställda säkerheter			2022-12-31	2021-12-31
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>
			46 750 000	46 750 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgifterna har höjts med 20% fr.o.m 2023-01-01

Skogås den / 2023

Helen Ekholm
Ordförande

Adelaide Karlberg

Cornelia Lennartsson

Jaswinder Singh

Henric Pettersson

Min revisionsberättelse har avgivits 2023-

Emma Johansson
Auktoriserad revisor