



HSB Brf Melonen i Helsingborg

ÅRSREDOVISNING

2024/2025

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går avgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en månadsavgift till föreningen. De avgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare ansvarar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmning (t ex radiatorer/termostater) och bostadens ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 lägenheter.

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt upp-

drag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Medlemmar i HSB får lite mer

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs kostnadsfria juridiska rådgivning som är öppen vardagar kl. 9-16 på telefon 0771-472 472.

På vår hemsida hsbnvs.se hittar du bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av. Vi arrangerar även några aktiviteter per år för våra medlemmar, håll utkik på vår hemsida och anmäl dig där.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB brf Melonen i Helsingborg, 743000-1102 upprättande av årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Melonen 11, inklusive marken, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter, lokaler, garage och parkeringsplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress Planteringsvägen 100, 102, 104 och 106 samt Kristinelundsgatan 9, 11, 13 och 15.

Inflyttning skedde under åren 1963-64. Föreningen har 116 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 7 137 kvm, 12 lokaler på totalt 206 kvm, 34 bilgarage, 4 mopedgarage och 44 parkeringsplatser. Dessutom finns styrelselokal, vicevärdsexpedition, föreningslokal och gästlägenhet.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök:	18 st
2 rum & kök:	52 st
3 rum & kök:	39 st
4 rum & kök:	7 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Föreningen har byggt ut och glasat in sina balkonger (2019). År 2017 gjordes tilläggsåtgärder till stambytet (bottenavlopp). År 2014 slutfördes stambyte och badrumsrenovering. Föreningen har bland annat även installerat säkerhetsdörrar (2013), installerat passagesystem (2010-2011), genomfört utbyggnad av passagesystem (2019-2020, 2022) samt lagt nytt tak (2007).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under verksamhetsåret har besiktningar utförts av samtliga balkonger och skyddsrum. Fastighetsbesiktning är även utförd av WSP Sverige AB 2023-08-28 och Fellmerts i Ödåkra 2023-04. Underhållsplanen från HSB Skåne uppdaterades januari 2025.

Under året har följande utförts:

Föreningen har bytt passagesystem och porttelefoner och installerat nytt bokningssystem för tvättstuga, Café Melonen samt gästlägenheten. Ny belysning har installerats och vindsutrymmen i samtliga fastigheter är brandsäkrade. Även gammalt kablage är borttaget från taken i gångarna, pga brandrisk. Vi har installerat en timer till grillplatsen så att man får el vid användning av densamma. Vi har köpt in ett program som heter AJAX som innebär att vi har kameraövervakning och brandvarnare i Miljöhuset och inne på kontoret. Detta kommer att byggas ut och gälla även tvättstugor, elrum och vindar framåt. Vi har påbörjat ett fasadprojekt där samtliga fasader ska renoveras och två lokaler ska byggas om till lägenheter, som sedan ska säljas. Vi har köpt in en digital tjänst Fastighetsägarens ansvar som underlättar dokumentation och handlingar gällande löpande besiktningar under året. Vi fortsätter dialogen med NCC gällande reklamation av badrummen. Styrelsen har övertagit all administration gällande uthyrning av lokaler, parkeringsplatser och garage. Vi har skrivit nytt avtal med Skånes Energi. Vi har haft informationsmöte för våra medlemmar gällande gruppavtal för bredband och tv med Bredband 2. Styrelsen har också tagit över godkännandet av nya medlemmar.

Inom det närmsta året planeras ett stort fasadprojekt. Utredning pågår för att fastställa planen.

För de närmsta tio åren planeras följande större åtgärder:

- Fasadrenovering och ombyggnad av lokal till brf-lägenhet
- Hissrenovering
- Värmeledningar
- Ny dränering kring bottenplattan i alla hus

Ekonomi

Notera att beloppen nedan är avrundade till jämna tusental.

Årets resultat blev ca 675 000 kr, jämfört med ca 1 268 000 kr förra året. Resultat efter disposition av underhåll blev ca 841 000 kr, jämfört med ca 1 405 000 kr förra året. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

1 januari 2025 höjdes avgifterna med 7 %. Inget beslut om justering av årsavgifterna per den 1 januari 2025 är taget ännu.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-25.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Margareta Fagerhov, ordförande
Patrik Klintvik
Lone Mikkelsen
Marie Jacobsson

Revisorer

Revisorer har varit Else Marie Lindgren, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Information

Melonenposten kommer ut löpande till medlemmarna. En gemensam städ- och aktivitetsdag har hållits våren 2025. Föreningen hade sommarfest augusti 2025. Denna fick vi bidrag till av HSB NvS.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 139, varav 115 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning (tkr)	8 265	7 853	6 889	6 687
Resultat efter finansiella poster (tkr)	675	1 268	1 743	1 335
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	841	1 405	1 840	1 520
Soliditet (%)	39	37	35	32
Årsavgift (kr/kvm)	1 118	1 073	965	891
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	92	86	-	-
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	182	187	166	152
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	4 976	5 168	-	-
Skuldsättning, kr/kvm	4 589	5 023	5 382	5 518
Räntekänslighet i %	4	5	6	6
Sparande, kr/kvm	486	498	-	-
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	17 528	17 795	17 017	16 821

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. De andra nyckeltalen beräknas på totalytan som är 7 738 kvm.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

I årsavgiften ingår värme, vatten och TV-avgift. Medlemmarna debiteras separat för balkongavgift via avierna.

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus bidrag som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7 %
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	729 030		3 790 545	16 633 223	1 268 215
Disposition enligt stämmobeslut				1 268 215	-1 268 215
Till fond för yttre underhåll			655 000	-655 000	
Från fond för yttre underhåll			-821 132	821 132	
Årets resultat					674 775
Vid årets slut	729 030		3 624 413	18 067 570	674 775

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	674 775	1 268 215
Från fond för yttre underhåll*	821 132	662 082
Till fond för yttre underhåll**	-655 000	-525 000
Resultat efter disposition av underhåll	840 907	1 405 297

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	18 067 570,00
Årets resultat	674 774,42
Balanseras i ny räkning	18 742 344,42

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		8 264 630	7 853 333
Övriga rörelseintäkter		385 371	108 736
Summa rörelsens intäkter		8 650 001	7 962 069
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 184 147	-2 953 029
Planerat underhåll		-821 132	-662 082
Övriga externa kostnader	3	-446 042	-563 104
Personalkostnader och arvoden	4	-185 865	-183 265
Avskrivningar		-1 846 579	-1 753 386
Övriga rörelsekostnader		-751 831	-
Summa rörelsens kostnader		-7 235 596	-6 114 866
Rörelseresultat		1 414 405	1 847 203
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 148	55 613
Räntekostnader och liknande resultatposter		-765 778	-634 601
Summa finansiella poster		-739 630	-578 988
Resultat efter finansiella poster		674 775	1 268 215
Årets resultat		674 775	1 268 215

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	54 860 492	56 060 996
Pågående nyanläggningar	6	2 321 081	1 290 858
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		57 181 573	57 351 854
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		57 182 073	57 352 354
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		17 936	9 537
Övriga fordringar		10 862	3 764
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 550 736	2 912 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		137 962	148 529
Summa kortfristiga fordringar		2 717 496	3 074 159
Summa omsättningstillgångar		2 717 496	3 074 159
SUMMA TILLGÅNGAR		59 899 569	60 426 513

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		729 030	729 030
Fond för yttre underhåll		3 624 413	3 790 545
Summa bundet eget kapital		4 353 443	4 519 575
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		18 067 570	16 633 224
Årets resultat		674 775	1 268 215
Summa fritt eget kapital		18 742 345	17 901 439
Summa eget kapital		23 095 788	22 421 014
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	23 869 712	31 518 287
Summa långfristiga skulder		23 869 712	31 518 287
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	11 640 575	5 362 200
Leverantörsskulder		127 362	144 301
Aktuella skatteskulder		22 101	11 227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 144 031	969 484
Summa kortfristiga skulder		12 934 069	6 487 212
Summa skulder		36 803 781	38 005 499
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 899 569	60 426 513

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-09-01- 2025-08-31</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	674 775	1 268 215
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	1 846 579	1 753 386
- Förlust vid avyttringar/utrangering	751 830	
	<u>3 273 184</u>	<u>3 021 601</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 273 184	3 021 601
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-4 930	-55 537
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	168 482	14 556
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 436 736	2 980 620
Investeringsverksamheten		
Om/tillbyggnad	-1 397 906	-1 447 348
Pågående byggnadsverksamhet	-1 030 223	-766 617
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 428 129	-2 213 965
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 370 200	-1 527 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 370 200	-1 527 700
Årets kassaflöde	-361 593	-761 045
Likvida medel vid årets början	2 912 329	3 673 374
Likvida medel vid årets slut	2 550 736	2 912 329

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	1,87 %
- Om- och tillbyggnader	5 %
- Inventarier, verktyg och installationer	20 & 33 %

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	7 246 498	6 834 264
Balkongavgift, uterum	734 532	721 332
Hyror	372 202	387 298
Hysesbortfall	-88 602	-89 561
	<u>8 264 630</u>	<u>7 853 333</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	18 488	31 970
Övriga intäkter	366 883	76 766
	<u>385 371</u>	<u>108 736</u>
Summa	8 650 001	7 962 069

Den 1 januari 2025 höjdes avgifterna med 7 %. I årsavgifterna ingår vatten, värme och TV-avgift. Från och med 1 januari 2024 är fasta, "tvingande" avgifter med under nettoomsättning. Detta gäller även balkongavgiften och uterumavgiften. Differensen från föregående år beror på att vi från i år samlar all tvingande debitering under samma konto. Övriga intäkter 2025 består mest av ersättning från försäkringsbolag (LF och Folksam).

Not 2 Drift

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
EI	209 395	185 897
Uppvärmning	839 131	875 903
Vatten	359 723	310 283
Renhållning	79 672	88 741
Löpande underhåll	532 515	350 006
Fastighetsservice	721 285	717 729
Fastighetsförsäkring	136 647	128 336
Kommunikation	83 335	84 564
Fastighetsavgift/-skatt	222 444	211 570
Summa	3 184 147	2 953 029

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Förvaltningskostnader	331 777	278 176
Lagsökningskostnader	-	1 171
Konsultkostnader	4 731	163 938
Arvode extern revisor	16 375	13 875
Medlemsavgifter	93 159	105 944
Summa	446 042	563 104

I förvaltningskostnader ingår förvaltning enligt avtal, stämmokostnader och övriga förvaltningskostnader.
Arvodet till extern revisor innehåller kostnad för utfall 2024 samt reserverad kostnad för 2025.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Styrelse	128 960	121 290
Ersättning utöver styrelsearbete	2 800	-
Milersättning	-	15 960
Föreningsvald revisor	12 090	7 620
Valberedning	8 060	15 240
Sociala kostnader	33 955	23 155
Summa	185 865	183 265

Enligt stämmobeslut baseras arvoden på inkomstbasbeloppet. Styrelsen arvoderas med 1,6 ibb, föreningsvald revisor med 0,15 ibb och valberedning med 0,1 ibb.

Not 5 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	80 516 637	79 069 289
Årets investering fiberinstallation	-	1 195 273
Årets investering skorsten	-	252 075
Årets investering utbyggnad passagesystem	1 397 905	-
Årets avyttringar/utrangeringar delar av passagesystem	-1 025 224	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	80 889 318	80 516 637
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 768 641	-23 015 255
Årets avskrivningar	-1 846 579	-1 753 386
Årets återföring avskrivningar ackumulerat passagesystem	273 393	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 341 827	-24 768 641
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	313 000	313 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	313 000	313 000
Utgående redovisat värde	54 860 491	56 060 996
varav byggnader	54 547 492	55 747 996
varav mark	313 000	313 000

Från och med 2015 års bokslut skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). Den totala avskrivningen för byggnader samt om- och tillbyggnader är 1 846 579 kr, jämfört med 1 753 386 kr föregående år. I år har delar av det gamla passagesystemet bytts ut och nya delar lagts till. En utrangering har därför gjorts på tillgångarnas anskaffningsvärde (-1 025 224 kr) och en del av de ackumulerade avskrivningarna har återförts (273 393) vilket ger en resultatpåverkan på - 751 831 kr, se resultaträkningen (extraordinära kostnader).

I tidigare om- och tillbyggnader ingick följande:

- Ventilationsprojekt 2021
- Balkonger & passagesystem 2020 & 2021
- Bottenavlopp 2017
- Stambyte 2014
- Internt nät 2014
- Säkerhetsdörrar 2013
- Renovering tvättstugor 2012

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	75 000 000	24 800 000	99 800 000
Hyreshus lokaler	1 535 000	711 000	2 246 000
Summa	76 535 000	25 511 000	102 046 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början	1 290 858	524 241
Årets anskaffningar fiberinstallation	-	1 195 273
Årets anskaffningar skorsten	-	252 075
Årets anskaffningar bom badrum	274 971	489 500
Årets anskaffningar ombyggnad lokal till lght	128 274	114 223
Årets anskaffningar fasadprojekt	626 978	162 894
Överfört till om- och tillbyggnader		-1 447 348
Vid årets slut	2 321 081	1 290 858

Pågående projekt är bom i badrumsgolv (uppskattad slutkostnad ca 500 tkr), ombyggnad av lokal till lägenhet (uppskattad slutkostnad ca 2,5 Mkr) samt kommande fasadprojekt (uppskattad slutkostnad ca 30 Mkr).

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-08-31	2024-08-31
Stadshypotek	1,07%	2028-07-30	2028-07-30	3 343 750	3 468 750
Swedbank Hypotek	1,48%	2029-10-25	2029-10-25	3 216 250	3 316 250
Stadshypotek	0,82%	2026-09-01	2026-09-01	3 444 262	3 676 262
Swedbank Hypotek	3,89%	2026-04-24	2026-04-24	2 209 375	2 279 375
Swedbank Hypotek	4,34%	2026-06-17	2026-06-17	4 202 000	4 286 000
Stadshypotek	3,90%	2027-09-01	2027-09-01	1 040 000	1 088 000
Swedbank Hypotek	2,63%	2028-04-25	2028-04-25	3 992 000	4 118 000
Swedbank Hypotek	3,94%	2026-05-24	2026-05-24	4 055 000	4 139 000
Swedbank Hypotek	0,87%	2026-09-25	2026-09-25	4 034 000	4 202 000
Swedbank Hypotek	1,32%	2027-11-25	2027-11-25	3 267 400	3 400 600
Stadshypotek	0,99%	2028-09-01	2028-09-01	2 706 250	2 906 250
Summa				35 510 287	36 880 487
varav kortfristig del				11 640 575	5 362 200
varav långfristig del				23 869 712	31 518 287

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom de som ska amorteras det kommande året.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	49 817 000	49 817 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	49 817 000	49 817 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Flertalet beslut kommande extrastämma den 15 september avser ändrade andelstal pga borttagande av extraavgift balkong, projekt för ombyggnad av lokaler till lägenheter (slutkostnad hamnar i så fall på ca 2,5 miljoner kr), gemensamt abonnemang TV & bredband samt områdesstaket.

Underskrifter

Helsingborg, 2025-10-21

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter.

Margareta Fagerhov

Patrik Klintvik

Marie Jacobsson

Lone Mikkelsen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter.

Else Marie Lindgren
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Document ID 09222115557560278476

Dokument

122 Melonen årsredovisning 2025 signering.pdf
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2025-10-21 10:39:53 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-10-22 07:03:22 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Margareta Fagerhov (MF)
margareta.fagerhov@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Margareta Fagerhov"
Signerade 2025-10-21 11:13:02 CEST (+0200)

Lone Mikkelsen (LM)
59lonemikk@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LONE MIKKELSEN"
Signerade 2025-10-21 20:53:30 CEST (+0200)

Patrik Klintvik (PK)
patrik.klintvik@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRIK KLINTVIK"
Signerade 2025-10-21 10:44:33 CEST (+0200)

Marie Jacobsson (MJ)
marie.hbg@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIE JACOBSSON"
Signerade 2025-10-21 11:17:00 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557560278476

Else Marie Lindgren (EML)
elsemarie.lindgren@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELSE
MARIE LINDGREN"
Signerade 2025-10-21 10:56:02 CEST (+0200)

Afrodita Cristea (AC)
afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2025-10-22 07:03:22 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Melonen i Helsingborg, org.nr. 743000-1102

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Melonen i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2024 - 31/08/2025.

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 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 revisorssed 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2024 - 31/08/2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Else Marie Lindgren
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557560279225

Dokument

122 HSB Brf Melonen i Helsingborg RB signering.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-10-21 10:44:18 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-10-22 07:02:31 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Else Marie Lindgren (EML)

elsemarie.lindgren@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELSE
MARIE LINDGREN"

Signerade 2025-10-21 10:58:41 CEST (+0200)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2025-10-22 07:02:31 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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>



ORDLISTA

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 kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala 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.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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.

[illegible]

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne