



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Mellanholmen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Mellanholmen med säte i Härnösand org.nr. 788000-0166 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2007-05-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Härnösand kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Garvaren 11	1945-01-13	1945

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	p-platser	0
8	garageplatser	113
33	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 265
Totalt 65 objekt		2 378

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 9 st 2 rok, 12 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Härnösand Garvaren GA:1	G:A			Utfartsväg

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Erik Westling	Ordförande
Lars Öhman	Ledamot
Erik Normark	Ledamot
Anneli Vestman	Ledamot
Oskar Fahlén	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Öhman, Erik Normark

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas enligt ovan av två i föreningen, firmatecknare har varit Erik Westling och Lars Öhman.

Revisorer har varit: Lars- Åke Falck vald av föreningen.

Valberedning har varit: Per Nordlander och Lars-Åke Falck, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-09. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

Parkeringsplats inomhus ökade till 500 kr/månad och utomhusparkering till 250 kr/månad.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

Parkeringsplats inomhus och utomhus har per 2025-01-01 varit oförändrat till 500 respektive 250 kr/månad.

Motivering till höjning är inflation.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i slutet av 2023, varvid planen uppdaterades.

Individuell Mätning debitering (IMD)

- Föreningen har i dagsläget IMD EL och redovisar in underlag för mervärdesskatt löpande till Skatteverket.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2024	Reparation av yttre stentrappa för Garvaregatan 6A och 6B
2023	Byte av inpasseringssystem. Reparation av innertak trapphus Garvaregatan 6C.
2021	Trädgårdsförbättringar
2020	Trapphusmålning, Nödbelysning källare, Torkutrustning källare.
2019	Belysning trapphus

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025-27	Översyn av underlag, utomhusparkeringar.
2025	Klinkergolv för ett av två torkrum

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	178	161	190	198	237
Skuldsättning, kr/kvm	1 680	1 902	2 304	2 442	2 577
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 764	1 902	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	246	237	231	233	211
Årsavgifter, kr/kvm	680	643	637	631	631
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	91	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	697	709	698	692	690
Nettoomsättning, tkr	1 658	1 606	1 580	1 568	1 563
Resultat efter finansiella poster, tkr	60	-110	131	151	58
Soliditet, %	31	29	26	24	22

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar,

kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	41 813	0	0	41 813
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	271 928	0	-20 250	251 678
S:a bundet eget kapital, kr	313 741	0	-20 250	293 491
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 665 773	-109 951	20 250	1 576 071
Årets resultat, kr	-109 951	109 951	59 564	59 564
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 555 822	0	79 814	1 635 635
S:a eget kapital, kr	1 869 563	0	59 564	1 929 126

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 70 250 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 555 821
Årets resultat, kr	59 564
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	70 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 635 635

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 635 635

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter, samt kassaflöde.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 658 062	1 606 275
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 658 062	1 606 275
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 023 147	-1 026 396
Underhåll enligt plan	Not 4	-70 250	-175 556
Övriga externa kostnader	Not 5	-68 543	-65 179
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-43 876	-43 876
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-292 471	-298 071
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 498 287	-1 609 079
RÖRELSERESULTAT		159 775	-2 804
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		932	530
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 664	-107 192
Övriga finansiella poster	Not 8	-480	-485
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-100 212	-107 147
ÅRETS RESULTAT		59 564	-109 951

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	5 722 560	6 011 856
Inventarier och installationer	Not 10	0	3 175
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>5 722 560</u>	<u>6 015 031</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 722 560</u>	<u>6 015 031</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		65	0
Avräkningskonto HSB		390 855	396 419
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	11 307	10 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	66 736	64 237
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>468 964</u>	<u>470 930</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>472 363</u>	<u>474 296</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 194 923</u>	<u>6 489 328</u>

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	41 813	41 813
Fond för yttre underhåll	251 678	271 928
Summa bundet eget kapital	293 491	313 741
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 576 071	1 665 773
Årets resultat	59 564	-109 951
Summa fritt eget kapital	1 635 635	1 555 821
Summa eget kapital	1 929 126	1 869 562
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 317 000	1 841 500
Summa långfristiga skulder	317 000	1 841 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 678 000	2 465 500
Leverantörsskulder	21 586	27 486
Aktuell skatteskuld	Not 15 8	3 527
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 4 852	781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 244 352	280 972
Summa kortfristiga skulder	3 948 798	2 778 266
Summa skulder	4 265 798	4 619 766
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 194 923	6 489 328

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	159 775	-2 804
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	292 471	298 071
Övriga poster	0	0
	<u>452 246</u>	<u>295 267</u>
Erhållen ränta	932	530
Erlagd ränta	-98 424	-111 100
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-480	-485
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>354 275</u>	<u>184 212</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 598	-5 986
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-44 208	14 376
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>306 469</u>	<u>192 602</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-312 000	-912 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-312 000</u>	<u>-912 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-5 531	-719 398
Likvida medel vid årets början	399 786	1 119 183
Likvida medel vid årets slut	<u>394 255</u>	<u>399 786</u>
	-5 531	-719 398

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	373 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 500 996	1 457 280
Årsavgift el	39 969	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	109 000	98 550
Hysesintäkt övrigt	5 232	4 836
Konsumtionsavgift el	0	40 621
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 866	4 989
Övriga primära intäkter och ersättningar	-1	-1
	1 658 062	1 606 275

I årsavgift ingår värme, vatten samt kabel-TV.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-13 475	-85 045
Sotning	-23 079	0
El	-110 379	-97 379
Uppvärmning	-345 302	-324 709
Vatten	-128 564	-115 587
Renhållning	-59 607	-44 446
TV, bredband, iptelefoni	-114 890	-110 774
Obligatoriska besiktningar	0	-3 000
Serviceavtal	0	-3 004
Förvaltningskostnader	-134 017	-137 240
Försäkringar	-39 599	-50 452
Fastighetsskatt	-42 236	-42 236
Övriga driftskostnader	-12 001	-12 525
	-1 023 147	-1 026 396

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt, porttelefon	0	-89 277
Underhåll byggnad, innertak	0	-29 748
Underhåll övriga gemensamma utrymmen, trappor	-70 250	0
Underhåll huskropp utvändigt, fasad	0	-56 531
	-70 250	-175 556

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Övriga förvaltningskostnader	-58 130	-57 796
Kostnader överlåtelse och panter	-2 865	-4 989
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 685	-2 395
Förbrukningsinventarier	-4 863	0
	-68 543	-65 179

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-30 000	-30 000
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-8 876	-8 876
	<u>-43 876</u>	<u>-43 876</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-282 269	-282 269
Markanläggningar	-7 027	-7 027
Installationer och inventarier	-3 175	-8 775
	<u>-292 471</u>	<u>-298 071</u>
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter	-480	-485
	<u>-480</u>	<u>-485</u>

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 476 409	10 476 409
Ingående anskaffningsvärde mark	1 237 647	1 237 647
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	81 063	81 063
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 795 119	11 795 119

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 729 923	-5 447 654
Årets avskrivningar byggnader	-282 269	-282 269
Ingående avskrivningar markanläggningar	-53 339	-46 312
Årets avskrivningar markanläggningar	-7 027	-7 027
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 072 559	-5 783 262

Utgående redovisat värde**5 722 560** **6 011 856**

Redovisade värden byggnader	4 464 217	4 746 486
Redovisade värden mark	1 237 647	1 237 647
Redovisade värden markanläggningar	20 697	27 724

Fastighetsbeteckning: Garvaren 11

Taxeringsvärde	Värdeår 1946	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		10 800 000	2 892 000	13 692 000	13 692 000
Lokaler		116 000	0	116 000	116 000
		10 916 000	2 892 000	13 808 000	13 808 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 780 000	5 780 000
varav i eget förvar	2 000 000	2 000 000
Summa ställda säkerheter	3 780 000	3 780 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	305 922	305 922
Utgående anskaffningsvärden	305 922	305 922

Ingående avskrivningar	-302 747	-293 972
Årets avskrivningar	-3 175	-8 775
Utgående avskrivningar	-305 922	-302 747

Utgående redovisat värde**0** **3 175**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	6 600	8 017
Övrig skattefordran	345	0
Övriga kortfristiga fordringar	4 362	2 257
	11 307	10 274

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	18 949	17 384
Förutbetald kabel-TV och bredband	28 154	27 837
Förutbetald HSB	14 413	13 795
Förutbetald Bostadsrätterna	5 220	5 220
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
	<u>66 736</u>	<u>64 237</u>

Not 13 BANK

Swedbank	3 376	3 343
Nordea	23	23
	<u>3 399</u>	<u>3 366</u>

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		5,14%	2026-02-18	529 000	212 000
Nordea		3,34%	2025-02-20	2 153 500	50 000
Nordea		1,64%	2025-01-22	1 312 500	50 000
				<u>3 995 000</u>	<u>312 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **317 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 212 000
Lån som ska konverteras inom ett år 3 466 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 3 678 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 248 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 435 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	0	3 527
Slutskatteskuld föregående år	8	0
	<u>8</u>	<u>3 527</u>

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	4 852	781
	<u>4 852</u>	<u>781</u>

2024-12-31

2023-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen FastighetsCompetens, julgran	3 900	0
Upplupen fastighetsförsäkring	0	15 684
Upplupen vinterunderhåll	3 831	5 006
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	77 712	81 865
Upplupna räntekostnader	15 431	13 191
Upplupen Telavox	224	224
Upplupen Westerlund måleri	0	30 822
Upplupen Hemab, sopsäckar	4 500	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	138 754	134 181
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
	244 352	280 972

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anneli Vestman.....
Erik Normark.....
Erik Westling.....
Lars Öhman.....
Oskar Fahlén

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lars-Åke Falck
Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mellanholmen, org.nr. 788000-0166

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mellanholmen för år 2024

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. Revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Mellanholmen för år 2024

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Härnösand den 26/3 2025

Lars Åke Falck
Lars Åke Falck

Av föreningen vald
revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Mellanholmen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK WESTLING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 16:43:32



ANNELI VESTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 22:05:33



LARS ÖHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 20:32:44



ERIK NORMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 14:04:23



OSKAR FAHLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 08:53:04



LARS-ÅKE FALCK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 08:50:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Mellanholmen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS-ÅKE FALCK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 08:44:55



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.