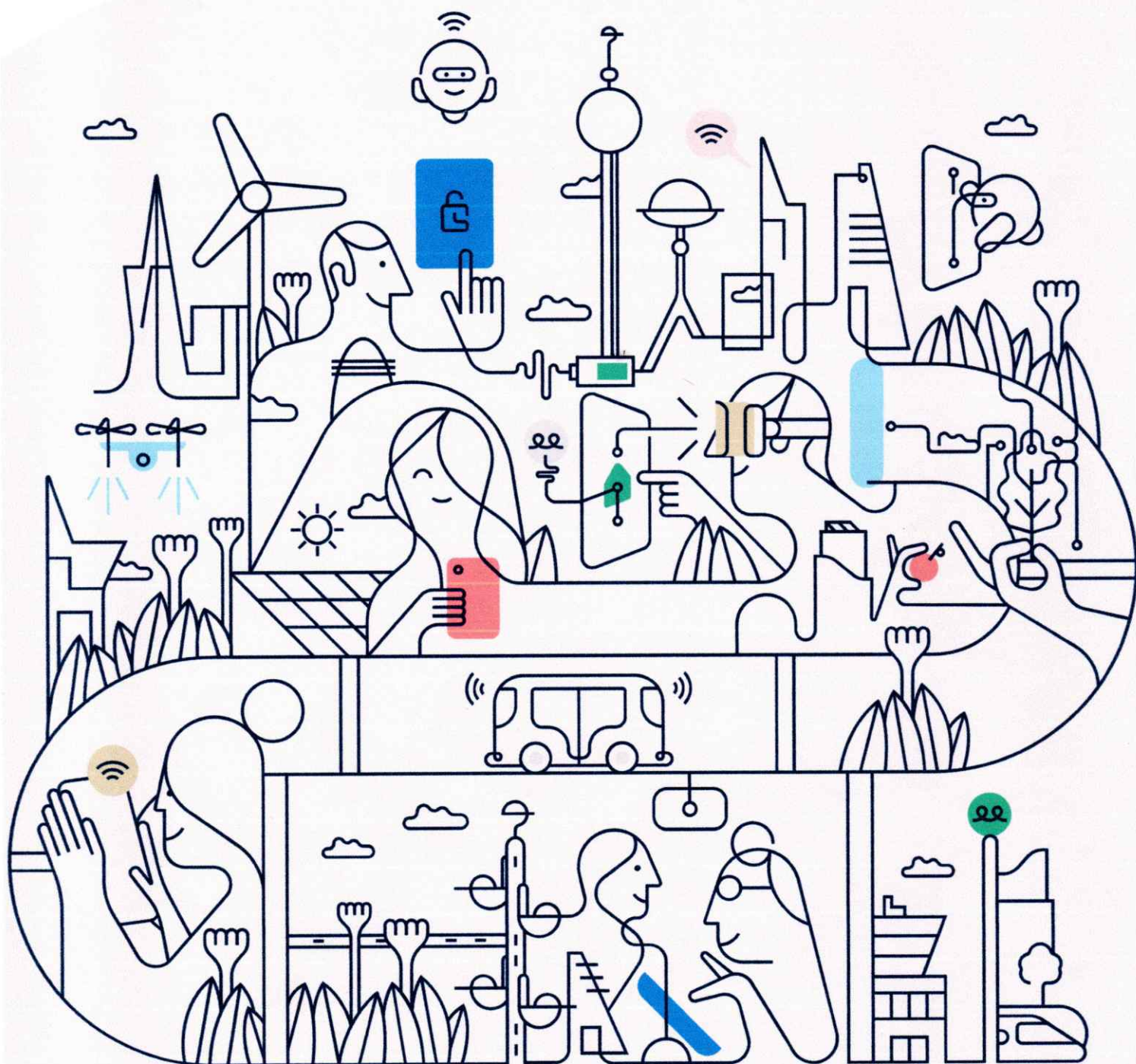




Välkommen till årsredovisningen för Brf Menglöd

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19



Handwritten signatures and initials in blue ink, including "PA", "M", "ms", "Pm", and "VB".

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "L", "PAA", "PM", "WB", and "TAA".

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Danderyd.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-06-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-01-12 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Menglöd 2	1985	Danderyd

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1982 och består av 12 flerbostadshus.

Värdeåret är 1982.

Föreningen har 108 bostadsrätter om totalt 8 351 kvm. Byggnadernas totalyta är 9 077 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lennart Fagerman	Ordförande
Inger Åhr	Styrelseledamot
Barbara Grimhall	Styrelseledamot
Ing-Marie Mandorff	Styrelseledamot
Paula Mattinen	Styrelseledamot
Ulrika Bjurner	Styrelseledamot
Kenneth Neonberger	Suppleant
Markus Johansson	Suppleant

PA
m)
PM
VB

Valberedning

Annika Hamberg
Emilia Geuken

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Torbjörn Larsson	Auktoriserad revisor	KPMG AB
Per Hultenberger	Internrevisor	
Annika Hamberg	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2055. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024**
- Byte av varmvattenpanna i BVC
 - Byte av rötskadad träpanel och nytt entrétag på BVC (bergvärmecentralen) samt byte av panel på garage på södra parkeringen
 - Byte av ventilationsfläkt Lillkalmarv 58-64
 - Stamspolning
 - Arborister hamlat och fällt träd, samt plantering av växter utmed Lillkalmarvägen
 - Filmning av dräneringsrör Lillkalmarv 42-64
 - Byte av en garageport
 - Lekplatser: utbytt gungor och renovering av gunghästar
 - Ny upphandling och avtal bredband - Bahnhof
 - MSB - besiktning av skyddsrum
- 2023**
- Byte av två antennförstärkare till TV-nätet
 - Byte av torktumlare i norra tvättstugan
 - Byte av altan vid föreningslokalen
 - Ny asfalt vid fyra vägkorsningar och fem entrévägar, injusteringar av brunnslock
 - OVK-intyg erhöles efter avslutade arbeten på ventilationssystem
 - Byte av köldbärarrör i bergvärmecentralen
 - Nytt styr- och övervakningssystem installerades i bergvärmecentralen
- 2022**
- 2 st laddstolpar med 3 uttag för elbilar har installerats på den södra parkeringen
 - Byte av ventiler och injustering av varmvattencirkulationssystem till alla lägenheter
 - Uppgradering av ventilationssystemet i alla hus
 - Injustering av stamventiler på värmesystemet i alla lägenheter
 - Byte från elpatroner till elpanna som spets för tappvarmvatten i BVC.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "PA", "PM", and "UB".

- 2022** • Installation av hetgassystem för värmepumpar i BVC.
- 2021** • Byte av expansionskärl/avgasare/filtrering VS-system
Byte av yttertak, plåt-, rännor, taksäkerhet
- 2020-2021** • Trädfällning och stubbfräsning har utförts
- 2020** • 2 st laddstolpar med 4 uttag för elbilar har installerats på den södra parkeringen
- 2019-2020** • Utbytt rötskadad träpanel på förrådsbyggnader. Yttre målning av föreningslokal, tvättstuga, förråd
- 2019** • Besiktning av garageportar samt åtgärdat enl protokoll
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK.
Renovering av norra tvättstugan samt 2 st nya tvättmaskiner och inredning
Elinstallation i soprum och byte till LED-lampor i alla stolparmaturer, förråd och entrébelysning
Byte av leverantör bredband och TV - Bahnhof
Stamspolning
- 2018-2020** • Ny sand lekplatser, målning av lekutrustning, besiktning av lekplatser
- 2018-2019** • Tryckreglerad fläkt i alla hus - Kompletterat med nya ventiler
Brandskydd av värmecentralen samt mot soprummen
Byte av träpaneler och vindskivor på garage och förråd samt målning - Garage östra, västra, norra
- 2018** • Byte av värmepump
12 st nya parkeringsplatser/Asfaltering
Byte av varmvattenmätare och kallvattenmätare
- 2017-2019** • Radonhaltsmätning samt åtgärder - Genomföringar i berörda lägenheter tätade, nya ventiler
- 2017** • Cirkulationspump
Föreningslokal renoverad
- 2013** • Byte av garagepaneler - Söderliggande paneler, södra och norra garagen. Målning 2014.
- 2012-2014** • Renovering av balkonger - Reparationer genomförda under 2014.
- 2012** • Renovering av södra tvättstugan, nya maskiner, nytt gym ny toalett och mangelrum.
- 2007-2010** • Asfaltering - Delsträcka inom området
Inspektion rörkopplingar - Samt förebyggande åtgärder
- 2007** • Installation av bergvärme

PA 2 2 M
m PM VB

Planerade underhåll

- 2025** • Ny dräneringsdragning utmed Lkv 42-64
Filmning/inspektion av dräneringsrör i resterande fastigheter

Avtal med leverantörer

Service av bergvärmecentralen Energivärme i Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Amortering av fastighetslån på 1 miljon.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 7%.

Förändringar i avtal

Nytt serviceavtal med Energivärme i Stockholm AB för bergvärmecentralen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 131 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 127 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse. 

Handwritten signature in blue ink:
Lc PH < STU
te og pm VB

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 622 421	5 406 605	4 956 990	4 999 297
Resultat efter fin. poster	-166 509	362 701	-433 525	328 303
Soliditet (%)	61	60	59	59
Yttre fond	4 502 802	4 795 419	4 937 301	4 641 916
Taxeringsvärde	192 938 000	192 938 000	192 938 000	152 778 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	623	609	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,5	87,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 520	3 641	3 730	3 820
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 239	3 349	3 432	3 514
Sparande per kvm totalyta, kr	163	241	125	176
Elkostnad per kvm totalyta, kr	13	13	23	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	94	89	124	94
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	20	27	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	135	123	175	134
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,32	1,28	-	-
Räntekänslighet (%)	5,65	5,98	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 337 544 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

ki RA L FM
17 pm 13

Upplysning vid förlust

Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Räntekostnaderna för föreningens lån blev högre än väntat då det största lånet med fast ränta gick ut och omsattes till rörlig. Föreningen har dock ett positivt Sparande (se flerårsöversikten) som kan användas till framtida underhåll.

Likviditeten är god och föreningen har en relativt låg skuldsättning och amorterar på sina lån, vilket förhoppningsvis borde leda till lägre framtida räntekostnader. Styrelsen ser kontinuerligt över ekonomin, både vad gäller avtal med leverantör och medlemmarnas årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	8 314 515	-	-	8 314 515
Upplåtelseavgifter	667 641	-	-	667 641
Fond, yttre underhåll	4 795 419	-496 617	204 000	4 502 802
Uppskrivningsfond	29 381 600	-	-	29 381 600
Balanserat resultat	4 504 942	859 318	-204 000	5 160 259
Årets resultat	362 701	-362 701	-166 509	-166 509
Eget kapital	48 026 817	0	-166 509	47 860 308

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 364 259
Årets resultat	-166 509
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-204 000
Totalt	4 993 750

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkts	356 234
Balanseras i ny räkning	5 349 984

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 622 421	5 406 605
Övriga rörelseintäkter	3	0	399 543
Summa rörelseintäkter		5 622 421	5 806 148
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 927 858	-3 015 065
Övriga externa kostnader	9	-373 819	-433 033
Personalkostnader	10	-225 374	-293 656
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 288 053	-1 252 706
Övriga rörelsekostnader		0	-75 583
Summa rörelsekostnader		-4 815 104	-5 070 042
RÖRELSERESULTAT		807 317	736 106
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 189	20 133
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-994 015	-393 538
Summa finansiella poster		-973 826	-373 405
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-166 509	362 701
ÅRETS RESULTAT		-166 509	362 701

Long PA
to PM 13/11

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	75 511 238	76 576 724
Markanläggningar	13	676 498	700 138
Maskiner och inventarier	14	11 135	46 438
Summa materiella anläggningstillgångar		76 198 870	77 323 299
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		76 203 870	77 328 299
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 101	14 173
Övriga fordringar	16	2 130 617	2 099 683
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	110 480	208 112
Summa kortfristiga fordringar		2 255 198	2 321 968
Kassa och bank			
Kassa och bank		749	755
Summa kassa och bank		749	755
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 255 947	2 322 724
SUMMA TILLGÅNGAR		78 459 817	79 651 023

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		4 502 802	4 795 419
Medlemsinsatser		8 982 156	8 982 156
Uppskrivningsfond		29 381 600	29 381 600
Summa bundet eget kapital		42 866 558	43 159 175
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 160 259	4 504 942
Årets resultat		-166 509	362 701
Summa fritt eget kapital		4 993 750	4 867 642
SUMMA EGET KAPITAL		47 860 308	48 026 817
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	0	7 582 500
Summa långfristiga skulder		0	7 582 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	29 399 610	22 817 110
Leverantörsskulder		295 014	226 697
Övriga kortfristiga skulder		69 389	73 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	835 496	924 243
Summa kortfristiga skulder		30 599 509	24 041 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 459 817	79 651 023

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december

2024

2023

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

807 317

736 106

Justering av poster som inte ingår i kassaflödet

Realisationsförlust

0

75 583

Årets avskrivningar

1 288 053

1 252 706

2 095 370

2 064 394

Erhållen ränta

20 189

20 133

Erlagd ränta

-959 702

-391 569

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 155 857

1 692 958

Förändring i rörelsekapital

Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar

27 313

47 675

Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder

-59 010

-173 029

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 124 160

1 567 604

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar

-163 624

-1 062 545

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-163 624

-1 062 545

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-1 000 000

-750 000

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

-1 000 000

-750 000

ÅRETS KASSAFLÖDE

-39 464

-244 941

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

2 019 090

2 264 031

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT

1 979 627

2 019 090

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

PA
M
PM
W

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Menglöd har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,98 - 10 %
Maskiner och inventarier	20 %
Markanläggningar	3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 733 924	4 424 112
Hysesintäkter garage	152 500	153 200
Hysesintäkter p-plats	63 784	58 166
Hysesintäkter förråd	35 734	33 934
Bredband	127 586	132 192
Vatten, moms	337 544	459 669
El	0	-473
Elintäkter laddstolpe	8 781	12 139
Elintäkter laddstolpe moms	18 228	0
Hysesintäkter gym	37 000	31 000
Tvättstugeavgifter	27 540	36 690
Gemensamhetslokal	2 700	6 100
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 200	0
Pantsättningsavgift	6 063	2 100
Överlåtelseavgift	11 224	7 878
Administrativ avgift	2 989	0
Andrahandsuthyrning	55 615	49 884
Öres- och kronutjämning	8	14
Summa	5 622 421	5 406 605

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	243 500
Övriga intäkter	0	-4 474
Försäkringsersättning	0	160 517
Summa	0	399 543

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	183 312	198 625
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 312	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	132 259	19 500
Larm och bevakning	2 475	0
Städning enligt avtal	24 182	20 900
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	29 988	0
Gårdkostnader	2 054	14 899
Garage/parkering	3 564	0
Snöröjning/sandning	58 617	133 809
Serviceavtal	16 521	35 700
Fordon	18 129	10 157
Förbrukningsmaterial	18 600	17 357
Summa	498 012	450 947

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	8 526	28 369
Tvättstuga	9 273	21 150
Trapphus/port/entr	0	649
Dörrar och lås/porttele	6 958	2 432
Övriga gemensamma utrymmen	0	7 570
VVS	16 682	33 252
Värmeanläggning/undercentral	63 602	0
Ventilation	0	21 563
Elinstallationer	22 263	19 580
Garage/parkering	656	0
Summa	127 960	134 565

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	3 632	1 912
Dörrar och lås	397	3 875
Gemensamma utrymmen	8 046	0
VVS	186 201	0
Värmeanläggning	1 238	287 659
Ventilation	19 169	33 255
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	16 214
Tak	1 999	0
Fasader	54 349	0
Mark/gård/utemiljö	52 967	147 404
Lekutrustning	28 236	0
Garage/parkering	0	6 298
Summa	356 234	496 617

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	121 772	121 583
Uppvärmning	852 264	807 709
Vatten	250 439	184 995
Sophämtning/renhållning	199 988	312 985
Grovsopor	26 332	11 248
Summa	1 450 795	1 438 519

10 PIA
 7 PM W3/2024

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	150 902	135 800
Fordonsförsäkring	192	582
Bredband	128 344	147 042
Fastighetsskatt	215 420	210 992
Summa	494 858	494 416

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 064	1 461
Tele- och datakommunikation	2 882	7 589
Juridiska åtgärder	48 032	28 094
Inkassokostnader	1 093	0
Revisionsarvoden extern revisor	52 500	87 750
Styrelseomkostnader	2 245	1 609
Fritids och trivselkostnader	7 053	4 127
Föreningskostnader	23 031	39 616
Förvaltningsarvode enl avtal	214 251	205 634
Korttidsinventarier	2 957	11 331
Administration	9 942	10 329
Konsultkostnader	0	26 725
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	8 080	8 080
Summa	373 819	433 033

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	192 177	239 163
Revisionsarvoden internrevisor	3 715	3 550
Lön - fastighetsskötare	0	22 743
Arbetsgivaravgifter	29 482	28 200
Summa	225 374	293 656

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	994 008	393 093
Dröjsmålsränta	0	227
Övriga räntekostnader	7	218
Summa	994 015	393 538

He PA
pm W311

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	793 327	83 339
Årets inköp	0	709 988
Utgående akkumulerat anskaffningsvärde	793 327	793 327
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-93 189	-83 339
Årets avskrivning	-23 640	-9 850
Utgående akkumulerad avskrivning	-116 829	-93 189
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	676 498	700 138

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	976 040	976 040
Utgående anskaffningsvärde	976 040	976 040
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-929 602	-888 886
Avskrivningar	-35 303	-40 716
Utgående avskrivning	-964 905	-929 602
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 135	46 438

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	17 448	15 701
Skattefordringar	61 219	65 647
Momsavräkning	60 073	0
Övriga kortfristiga fordringar	12 999	0
Transaktionskonto	926 436	950 162
Borgo räntekonto	1 052 442	1 068 174
Summa	2 130 617	2 099 683

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	28 006	8 080
Förutbet försäkr premier	52 167	46 566
Förutbet bredband	11 143	20 798
Upplupna intäkter	19 164	132 668
Summa	110 480	208 112

PM
L
K
PM
UB
M

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank hypotek AB	2025-02-28	3,04 %	11 000 000	11 000 000
SEB	2025-12-28	3,46 %	7 582 500	7 582 500
SEB	2025-12-28	2,80 %	7 383 620	8 383 620
SEB	2025-12-28	2,80 %	3 433 490	3 433 490
Summa			29 399 610	30 399 610
Varav kortfristig del			29 399 610	22 817 110

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 649 610 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	14 288	41 374
Uppl kostn el	12 979	11 058
Uppl kostnad Värme	111 986	142 588
Uppl kostnad Extern revisor	49 000	44 000
Uppl kostn räntor	53 857	19 544
Uppl kostnad Sophämtning	39 509	47 265
Uppl kostnad arvoden	15 350	0
Förutbetalda intäkter	0	68 821
Beräknade uppl. sociala avgifter	4 822	0
Förutbet hyror/avgifter	533 705	549 593
Summa	835 496	924 243

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	40 900 000	40 900 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

PH
LH
LH
pm 13-9-24

Underskrifter

Djursholm 2025-04-23

Ort och datum

Lennart Fagerman

Lennart Fagerman
Ordförande

Inger Åhr

Inger Åhr
Styrelseledamot

Markus Johansson

Markus Johansson
Påskrivande suppleant för Barbara Grimhall

Ing-Marie Mandorff

Ing-Marie Mandorff
Styrelseledamot

Paula Mattinen

Paula Mattinen
Styrelseledamot

Ulrika Bjurner

Ulrika Bjurner
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-24

Torbjörn Larsson

KPMG AB
Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Per Hultenberger

Per Hultenberger
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Menglöd, org. nr 716418-1419

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Menglöd för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-mågan 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 el-ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Menglöd för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 förtlöpande 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 24 april 2025

KPMG/AB



Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor



Per Hultenberger

Förtroendevald revisor