



Välkommen till årsredovisningen för Brf Menglöd

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 20

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.

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 2024-07-29 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Menglöd 2	1985	Danderyd

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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

Karl Lennart Folke Fagerman	Ordförande
Ulla Inger Marita Åhr	Kassör
Barbara Grimhall	Styrelseledamot
Per Lennart Hultenberger	Styrelseledamot
Ulrika Bjurner	Styrelseledamot
Kenneth Johansson	Suppleant
Marcus Johansson	Suppleant

Valberedning

Ing-Marie Mandorff
Per Engblom

Firmateckning

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

Revisorer

Torbjörn Larsson Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB
Liliane Dielert Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-01. Byte av revisionsbolag.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2075.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2007** ● Installation av bergvärme
- 2007-2010** ● Asfaltering - Delsträcka inom området
Inspektion rörkopplingar - Samt förebyggande åtgärder
- 2012** ● Renovering av södra tvättstugan, nya maskiner, nytt gym ny toalett och mangelrum.
- 2012-2014** ● Renovering av balkonger - Reparationer genomförda under 2014.
- 2013** ● Byte av garagepaneler - Söderliggande paneler, södra och norra garagen. Målning 2014.
- 2017** ● Föreningslokal renoverad
Cirkulationspump
- 2017-2019** ● Radonhaltsmätning samt åtgärder - Genomföringar i berörda lägenheter tätade, nya ventiler
- 2018** ● Byte av värmepump
12 st nya parkeringsplatser/Asfaltering
Byte av varmvattenmätare och kallvattenmätare
- 2018-2019** ● Brandskydd av värmecentralen samt mot soprummen
Byte av träpaneler och vindskivor på garage och förråd samt målning - Garage östra, västra, norra
Tryckreglerad fläkt i alla hus - Kompletterat med nya ventiler

- 2018-2020** ● Ny sand lekplatser, målning av lekutrustning, besiktning av lekplatser
- 2019** ● Obligatorisk ventilationskontroll, OVK.
Besiktning av garageportar samt åtgärdat enl protokoll
Stamspolning
Byte av leverantör bredband och TV - Bahnhof
Elinstallation i soprum och byte till LED-lampor i alla stolpmaturer, förråd och entrébelysning
Renovering av norra tvättstugan samt 2 st nya tvättmaskiner och inredning
- 2019-2020** ● Utbytt rötskadad träpanel på förrådsbyggnader. Yttre målning av föreningslokal, tvättstuga, förråd
- 2020** ● 2 st laddstolpar med 4 uttag för elbilar har installerats på den södra parkeringen
- 2020-2021** ● Trädfällning och stubbfräsning har utförts
- 2021** ● Byte av expansionskärl/avgasare/filtrering VS-system
Byte av yttertak, plåt-, rännor, taksäkerhet
- 2022** ● Uppgradering av ventilationssystemet i alla hus
2 st laddstolpar med 3 uttag för elbilar har installerats på den södra parkeringen
Byte av ventiler och injustering av varmvattencirkulationssystem till alla lägenheter
Installation av hetgassystem för värmepumpar i BVC.
Injustering av stamventiler på värmesystemet i alla lägenheter
Byte från elpatroner till elpanna som spets för tappvarmvatten i BVC.
- 2023** ● Nytt styr-och övervakningssystem installerades i bergvärmecentralen
Byte av torktumlare i norra tvättstugan
Byte av altan vid föreningslokalen
Byte av två antennförstärkare till TV-nätet
Ny asfalt vid fyra vägkorsningar och fem entrévägar, injusteringar av brunnslöck
OVK-intyg erhöles efter avslutade arbeten på ventilationssystem
Byte av köldbärarrör i bergvärmecentralen
- 2024** ● Lekplatser: utbytt gungor och renovering av gunghästar
Byte av en garageport
Filmning av dräneringsrör Lillkalmarv 42-64
Byte av rötskadad träpanel och nytt entrétak på BVC (bergvärmecentralen) samt byte av panel på garage på södra parkeringen
Ny upphandling och avtal bredband - Bahnhof
Byte av ventilationsfläkt Lillkalmarv 58-64
MSB - besiktning av skyddsrum
Byte av varmvattenpanna i BVC
Arborister hamlat och fällt träd, samt plantering av växter utmed Lillkalmarvägen
Stamspolning
- 2025** ● Bytt ut kompressorn för en värmepump i bergvärmecentralen

- 2025** ● Bytt delar av vägbelysning i området vilket kommer att ske löpande efter behov
En ytterligare hjärtstartare både för barn och vuxna har införskaffats
Vi har lagt rännalsplattor och hängrännor för avledning av vatten
En garageport har bytts ut
Samtliga armaturer till ytterförråden är utbytta
4 st aerotemperfläktar för återladdning av borrhålen för att förbättra bergvärmeeffekten
Ny dränering på baksidan av Lillkalmavägen 42-64

Planerade underhåll

- 2026** ● Lägga rännalsplattor och hängrännor för avledning av vatten vid resterande fastigheter
Relining av samtliga lägenhetsstammar

Avtal med leverantörer

Service av bergvärmecentralen Energivärme i Stockholm AB
Tjänste- och serviceavtal laddstationer EON

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Nytt lån på 1 miljon togs pga dräningskostnader

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 127 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 128 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 542 623	5 622 421	5 406 605	4 956 990
Resultat efter fin. poster	-738 015	-166 509	362 701	-433 525
Soliditet (%)	59	61	60	59
Yttre fond	4 266 568	4 502 802	4 795 419	4 937 301
Taxeringsvärde	190 673 000	192 938 000	192 938 000	192 938 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	612	623	609	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,6	92,5	87,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 640	3 520	3 641	3 730
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 349	3 239	3 349	3 432
Sparande / kvm totalyta, kr	130	163	241	125
Elkostnad / kvm totalyta, kr	14	13	13	23
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	100	94	89	124
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	36	28	20	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	150	135	123	175
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,94	3,32	1,28	-
Räntekänslighet (%)	5,95	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 306 807 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.

Upplysning vid förlust

Dräneringen av fastigheterna nr 42-64 blev oväntat dyrt p g a markförhållanden som inte kunde förutses. Det har skett en vattenskada i två lägenheter som försäkringsbolaget inte har betalat fullt ut.

Styrelsen ser kontinuerligt över leverantörsavtal för att hålla nere kostnaderna och har bl a omförhandlat avtalet om ekonomisk förvaltning med SBC vilket kommer att resultera i tiotusentals kronor i besparingar per år med start 2026.

Årsavgifterna höjs med 10% fr o m 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	8 314 515	-	-	8 314 515
Upplåtelseavgifter	667 641	-	-	667 641
Fond, yttre underhåll	4 502 802	-356 234	120 000	4 266 568
Uppskrivningsfond	29 381 600	-	-	29 381 600
Balanserat resultat	5 160 259	189 725	-120 000	5 229 984
Årets resultat	-166 509	166 509	-738 015	-738 015
Eget kapital	47 860 308	0	-738 015	47 122 293

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 349 984
Årets resultat	-738 015
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-120 000
Totalt	4 491 969

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	78 421
Balanseras i ny räkning	4 570 390

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 542 623	5 622 421
Övriga rörelseintäkter	3	575 113	0
Summa rörelseintäkter		6 117 736	5 622 421
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 961 801	-2 927 858
Övriga externa kostnader	9	-488 988	-377 534
Personalkostnader	10	-228 535	-221 659
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 302 115	-1 288 053
Summa rörelsekostnader		-5 981 439	-4 815 104
RÖRELSERESULTAT		136 297	807 317
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 330	20 189
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-879 642	-994 015
Summa finansiella poster		-874 312	-973 826
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-738 015	-166 509
ÅRETS RESULTAT		-738 015	-166 509

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	74 709 249	75 511 238
Markanläggningar	13	2 553 855	676 498
Maskiner och inventarier	14	2 219	11 135
Summa materiella anläggningstillgångar		77 265 322	76 198 870
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		77 270 322	76 203 870
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 287	14 101
Övriga fordringar	16	1 322 811	2 130 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	605 521	110 480
Summa kortfristiga fordringar		1 942 619	2 255 198
Kassa och bank			
Kassa och bank		743	749
Summa kassa och bank		743	749
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 943 362	2 255 947
SUMMA TILLGÅNGAR		79 213 685	78 459 817

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 982 156	8 982 156
Uppskrivningsfond		29 381 600	29 381 600
Fond för yttre underhåll		4 266 568	4 502 802
Summa bundet eget kapital		42 630 324	42 866 558
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 229 984	5 160 259
Årets resultat		-738 015	-166 509
Summa fritt eget kapital		4 491 969	4 993 750
SUMMA EGET KAPITAL		47 122 293	47 860 308
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	10 817 110	0
Summa långfristiga skulder		10 817 110	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	19 582 500	29 399 610
Leverantörsskulder		646 819	295 014
Övriga kortfristiga skulder		73 522	69 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	971 441	835 496
Summa kortfristiga skulder		21 274 282	30 599 509
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 213 685	78 459 817

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	136 297	807 317
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 302 115	1 288 053
	1 438 412	2 095 370
Erhållen ränta	5 330	20 189
Erlagd ränta	-885 581	-959 702
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	558 161	1 155 857
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-420 970	27 313
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	497 821	-59 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten	635 012	1 124 160
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 368 567	-163 624
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 368 567	-163 624
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 000 000	0
Amortering av lån	0	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 000 000	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-733 555	-39 464
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 979 627	2 019 090
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 246 072	1 979 627

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Menglöd är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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:

El	2,40 - 10,00 %
Styr & övervakning	3,33 - 10,00 %
Sekundärbyggnader	3,15 %
Fasader	0,98 %
Dörrar & portar	2,01 - 5,00 %
Stamledningar VA	3,15 %
Stamledningar Värme	3,15 %
Ventilation	2,52 - 5,00 %
Utemiljö allmänt	2,24 %
Stomme och grund	1,05 - 3,15 %
Yttertak	2,50 %
Markanläggningar	3,33 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 733 924	4 733 924
Hysesintäkter garage	146 500	152 500
Hysesintäkter p-plats	61 200	63 784
Hysesintäkter förråd	36 168	35 734
Bredband	71 280	127 586
Vatten, moms	306 807	337 544
Elintäkter laddstolpe	0	8 781
Elintäkter laddstolpe moms	45 438	18 228
Hysesintäkter gym	34 000	37 000
Tvättstugeavgifter	23 520	27 540
Gemensamhetslokal	4 500	2 700
Nycklar/lås vidarefakturering	800	1 200
Pantsättningsavgift	6 762	6 063
Överlåtelseavgift	11 429	11 224
Administrativ avgift	5 782	2 989
Andrahandsuthyrning	54 513	55 615
Öres- och kronutjämning	-1	8
Summa	5 542 623	5 622 421

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	575 113	0
Summa	575 113	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	252 877	183 312
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 281	8 312
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	41 125	132 259
Larm och bevakning	0	2 475
Städning enligt avtal	23 560	24 182
Besiktningar	7 457	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	29 988
Gårdkostnader	34 769	2 054
Gemensamma utrymmen	4 288	0
Garage/parkering	4 081	3 564
Snöröjning/sandning	65 730	58 617
Serviceavtal	30 000	16 521
Fordon	8 863	18 129
Förbrukningsmaterial	22 471	18 600
Summa	498 502	498 012

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	8 526
Tvättstuga	0	9 273
Dörrar och lås/porttele	0	6 958
VVS	12 007	16 682
Värmeanläggning/undercentral	51 760	63 602
Ventilation	25 938	0
Elinstallationer	6 550	22 263
Tele/TV/bredband/porttelefon	6 988	0
Tak	16 250	0
Fasader	10 500	0
Balkonger/altaner	205	0
Mark/gård/utemiljö	1 313	0
Garage/parkering	0	656
Vattenskada	1 113 371	0
Summa	1 244 881	127 960

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Stambyte	3 300	0
Entr/trapphus	0	3 632
Dörrar och lås	0	397
Gemensamma utrymmen	0	8 046
VVS	5 250	186 201
Värmeanläggning	9 425	1 238
Ventilation	0	19 169
Elinstallationer	41 042	0
Tak	0	1 999
Fasader	9 313	54 349
Balkonger/altaner	307	0
Mark/gård/utemiljö	9 783	52 967
Lekutrustning	0	28 236
Summa	78 421	356 234

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	131 327	121 772
Uppvärmning	904 102	852 264
Vatten	322 589	250 439
Sophämtning/renhållning	290 735	199 988
Grovsopor	34 268	26 332
Summa	1 683 021	1 450 795

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	161 367	150 902
Fordonsförsäkring	594	192
Bredband	72 092	128 344
Fastighetsskatt	222 922	215 420
Summa	456 975	494 858

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 302	1 064
Tele- och datakommunikation	3 236	2 882
Juridiska åtgärder	96 220	48 032
Inkassokostnader	463	1 093
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	400	0
Revisionsarvoden extern revisor	56 500	52 500
Revisionsarvoden internrevisor	3 810	3 715
Styrelseomkostnader	1 469	2 245
Fritids och trivselkostnader	3 902	7 053
Föreningskostnader	46 711	23 031
Förvaltningsarvode enl avtal	223 276	214 251
Överlåtelsekostnad	10 290	0
Pantsättningskostnad	6 174	0
Korttidsinventarier	10 183	2 957
Administration	15 573	9 942
Tidningar och facklitteratur	400	689
Bostadsrätterna Sverige	8 080	8 080
Summa	488 988	377 534

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	190 450	192 177
Övriga arvoden	8 050	0
Arbetsgivaravgifter	30 035	29 482
Summa	228 535	221 659

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	879 617	994 008
Dröjsmålsränta	25	0
Övriga räntekostnader	0	7
Summa	879 642	994 015

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	67 505 610	67 341 986
Årets inköp	446 234	163 624
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	67 951 844	67 505 610
Ackumulerad uppskrivning		
Ingående	29 381 600	29 381 600
Utgående ackumulerad uppskrivning	29 381 600	29 381 600
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-21 375 972	-20 146 862
Årets avskrivning	-1 248 223	-1 229 110
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 624 195	-21 375 972
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	74 709 249	75 511 238
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>35 261 600</i>	<i>35 261 600</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	122 725 000	108 826 000
Taxeringsvärde mark	67 948 000	84 112 000
Summa	190 673 000	192 938 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	793 327	793 327
Årets inköp	1 922 3330	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 715 660	793 327
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-116 829	-93 189
Årets avskrivning	-44 976	-23 640
Utgående ackumulerad avskrivning	-161 805	-116 829
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 553 855	676 498

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	976 040	976 040
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	976 040	976 040
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-964 905	-929 602
Årets avskrivning	-8 916	-35 303
Utgående ackumulerad avskrivning	-973 821	-964 905
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 219	11 135

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	18 230	17 448
Skattefordringar	53 717	61 219
Momsavräkning	0	60 073
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	5 535	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	12 999
Transaktionskonto	912 001	926 436
Borgo räntekonto	333 328	1 052 442
Summa	1 322 811	2 130 617

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	27 142	28 006
Förutbet försäkr premier	54 599	52 167
Förutbet bredband	5 995	11 143
Upplupna intäkter	517 785	19 164
Summa	605 521	110 480

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank hypotek AB	2026-02-28	2,39 %	11 000 000	11 000 000
SEB	2026-12-28	2,19 %	7 582 500	7 582 500
SEB	2028-12-28	2,83 %	7 383 620	7 383 620
SEB	2028-12-28	2,83 %	3 433 490	3 433 490
SEB	2026-08-28	2,45 %	1 000 000	
Summa			30 399 610	29 399 610
Varav kortfristig del			19 582 500	29 399 610

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 399 610 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	3 719	14 288
Uppl kostn el	12 258	12 979
Uppl kostnad Värme	99 682	111 986
Uppl kostnad Extern revisor	53 000	49 000
Uppl kostn räntor	47 918	53 857
Uppl kostn vatten	93 532	0
Uppl kostnad Sophämtning	65 411	39 509
Uppl kostnad arvoden	0	15 350
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	4 822
Förutbet hyror/avgifter	583 000	533 705
Övriga uppl kostn och förutb int	12 921	0
Summa	971 441	835 496

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	40 900 000	40 900 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften höjs med 10% from 2026-01-01

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Danderyd

Barbara Grimhall
Styrelseledamot

Karl Lennart Folke Fagerman
Ordförande

Per Lennart Hultenberger
Styrelseledamot

Ulla Inger Marita Åhr
Kassör

Ulrika Bjurner
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Liliane Dielert
Internrevisor

Azets Revision & Rådgivning AB
Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 16:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.04.2026 16:01

DOCUMENT ID:

H1eVDdchWg

ENVELOPE ID:

BkjQDdchZg-H1eVDdchWg

DOCUMENT NAME:

Brf Menglöd, 716418-1419 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

22 pages

SHA-512:

1d39c9f6de6c99120682c0a316d5593399b4be4d912f82
19b52ed35fd42e0099bc0b88e771b7d059694097b367fa
1620bbc25ec5bc184be22f6e6317a0ef7758

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BLEND A ULRIKA ELISABE TH BJURNER ulrika.bjurner@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 17:12 13.04.2026 17:10	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.144.49
2. Per Lennart Hultenberger per.hultenberger@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 18:58 13.04.2026 18:53	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.144.68
3. Ulla Inger Marita Åhr inger.ahr@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 23:51 13.04.2026 16:33	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.42
4. Barbara Grimhall barbara.jan@allt2.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 17:02 16.04.2026 16:55	eID Low	Swedish BankID IP: 141.195.150.85
5. Karl Lennart Folke Fagerman lennartfagerman58@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 13:17 17.04.2026 13:08	eID Low	Swedish BankID IP: 37.199.178.182
6. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@azets.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 13:28 17.04.2026 13:24	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.48
7. LILIANE DIELERT liliane.dielert@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 16:58 17.04.2026 16:58	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.144.83

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 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 december 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. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

- o 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 de 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 2025 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 revisorssed 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 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 trygghetssätt.

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:

- o företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Liliane Dielert
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 16:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 13.04.2026 16:01

DOCUMENT ID:

H1bNwdq3Wx

ENVELOPE ID:

By5XDd5nZx-H1bNwdq3Wx

DOCUMENT NAME:

RB Menglöd.pdf

2 pages

SHA-512:

8e201cfb480cc303d6e0ed70f8102ba78844f12ea081a1
baf7accd60c2b15c8e9d0705517f84cfd1737ed8adb8a3
765b2ef4c62861a627498cafeaaa730c7d54

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORBJÖRN LARSSON	Signed	17.04.2026 13:27	eID	Swedish BankID
torbjorn.larsson@azets.co m	Authenticated	17.04.2026 13:26	Low	IP: 208.56.29.94
2. LILIANE DIELERT	Signed	17.04.2026 16:56	eID	Swedish BankID
liliane.dielert@gmail.com	Authenticated	17.04.2026 16:55	Low	IP: 178.174.144.83

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed