

2023

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Menglöd



Välkommen till årsredovisningen för Brf Menglöd

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

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 2019-09-02 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

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 9077 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bengt Jansson	Ordförande
Ulla Inger Marita Åhr	Kassör
Ing-Marie Mandorff	Styrelseledamot
Ulrika Bjurner	Styrelseledamot
Barbara Grimhall	Suppleant
Leif-Kenneth Neonberger	Suppleant
Linda Wärme Qvisth	Suppleant

Valberedning

Per Hultenberger

Lena Kärnek

Hans Wickberg

Eva Beckman
Berit Skinnar

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Konrad Baginski Internrevisor
Torbjörn Larsson Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av tre trasiga fläktar
Byte av två antennförstärkare till TV-nätet
Nytt styr-och övervakningssystem installerades i bergvärmecentralen
Byte av köldbärarrör i bergvärmecentralen
OVK-intyg erhöles efter avslutade arbeten på ventilationssystem
Ny asfalt vid fyra vägkorsningar och fem entrévägar, injusteringar av brunnsock
Byte av altan vid föreningslokalen
Byte av torktumlare i norra tvättstugan
- 2022** ● Byte av ventiler och injustering av varmvattencirkulationssystem till alla lägenheter
Uppgradering av ventilationssystemet i alla hus
Injustering av stamventiler på värmesystemet i alla lägenheter
2 st laddstolpar med 3 uttag för elbilar har installerats på den södra parkeringen
Byte från elpatroner till elpanna som spets för tappvarmvatten i BVC.
Installation av hetgassystem för värmepumpar i BVC.
- 2021** ● Byte av yttertak, plåt-, rännor, taksäkerhet
Byte av expansionskärl/avgasare/filtrering VS-system
- 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** ● Stamspolning
Byte av leverantör bredband och TV - Bahnhof

- 2019** ● Elinstallation i soprum och byte till LED-lampor i alla stolparmaturer, förråd och entrébelysning
Renovering av norra tvättstugan samt 2 st nya tvättmaskiner och inredning
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK.
- 2018-2020** ● Ny sand lekplatser, målning av lekutrustning, besiktning av lekplatser
- 2018-2019** ● Byte av träpaneler och vindskivor på garage och förråd samt målning - Garage östra, västra, norra
Brandskydd av värmecentralen samt mot soprummen
Tryckreglerad fläkt i alla hus - Kompletterat med nya ventiler
- 2018** ● 12 st nya parkeringsplatser/Asfaltering
Byte av varmvattenmätare och kallvattenmätare
Byte av värmepump
- 2017-2019** ● Radonhaltsmätning samt åtgärder - Genomföringar i berörda lägenheter tätade, nya ventiler
- 2017** ● Föreningslokal renoverad
Cirkulationspump
- 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** ● Inspektion rörkopplingar - Samt förebyggande åtgärder
Asfaltering - Delsträcka inom området
- 2007** ● Installation av bergvärme

Avtal med leverantörer

Service av bergvärmecentralen Bromma Energi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Amorterat 750 000 kr under året.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 129 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 131 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 406 605	4 956 990	4 999 297	4 750 829
Resultat efter fin. poster	362 701	-433 525	328 303	257 745
Soliditet (%)	60	59	59	67
Yttre fond	4 795 419	4 937 301	4 641 916	4 876 311
Taxeringsvärde	192 938 000	192 938 000	152 778 000	152 778 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	609	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 641	3 730	3 820	2 703
Skuldsättning per kvm totalyta	3 349	3 432	3 514	2 487
Sparande per kvm totalyta	241	125	176	208
Elkostnad per kvm totalyta, kr	13	23	16	14
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	89	124	94	55
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	20	27	23	16
Energikostnad per kvm totalyta	123	175	134	85
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,28	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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 528 490 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	8 314 515	-	-	8 314 515
Upplåtelseavgifter	667 641	-	-	667 641
Fond, yttre underhåll	4 937 301	-345 882	204 000	4 795 419
Uppskrivningsfond	29 381 600	-	-	29 381 600
Balanserat resultat	4 796 585	-87 643	-204 000	4 504 942
Årets resultat	-433 525	433 525	362 701	362 701
Eget kapital	47 664 116	0	362 701	48 026 817

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 708 942
Årets resultat	362 701
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-204 000
Totalt	4 867 642

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	496 617
Balanseras i ny räkning	5 364 259

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 406 605	4 956 990
Övriga rörelseintäkter	3	399 543	11 583
Summa rörelseintäkter		5 806 148	4 968 573
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 015 065	-3 161 855
Övriga externa kostnader	9	-433 033	-381 145
Personalkostnader	10	-293 656	-353 467
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 252 706	-1 224 185
Övriga rörelsekostnader		-75 583	0
Summa rörelsekostnader		-5 070 042	-5 120 651
RÖRELSERESULTAT		736 106	-152 078
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 133	4 827
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-393 538	-286 275
Summa finansiella poster		-373 405	-281 447
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		362 701	-433 525
ÅRETS RESULTAT		362 701	-433 525

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	76 576 724	77 157 487
Markanläggningar	13	700 138	0
Pågående projekt	15	0	344 403
Maskiner och inventarier	14	46 438	87 153
Summa materiella anläggningstillgångar		77 323 299	77 589 043
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		77 328 299	77 594 043
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 173	141 400
Övriga fordringar	17	2 099 683	2 396 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	208 112	76 224
Summa kortfristiga fordringar		2 321 968	2 614 578
Kassa och bank			
Kassa och bank		755	761
Summa kassa och bank		755	761
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 322 724	2 615 340
SUMMA TILLGÅNGAR		79 651 023	80 209 383

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 982 156	8 982 156
Fond för yttre underhåll		4 795 419	4 937 301
Uppskrivningsfond		29 381 600	29 381 600
Summa bundet eget kapital		43 159 175	43 301 057
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 504 942	4 796 585
Årets resultat		362 701	-433 525
Summa fritt eget kapital		4 867 642	4 363 060
SUMMA EGET KAPITAL		48 026 817	47 664 116
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	7 582 500	19 133 620
Summa långfristiga skulder		7 582 500	19 133 620
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	22 817 110	12 015 990
Leverantörsskulder		226 697	323 039
Övriga kortfristiga skulder		73 656	118 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	924 243	954 004
Summa kortfristiga skulder		24 041 706	13 411 646
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 651 023	80 209 383

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	736 106	-152 078
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	75 583	0
Årets avskrivningar	1 252 706	1 224 185
	2 064 394	1 072 107
Erhållen ränta	20 133	4 827
Erlagd ränta	-391 569	-281 597
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 692 958	795 337
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	47 675	-100 064
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-173 029	469 907
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 567 604	1 165 180
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 062 545	-344 403
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 062 545	-344 403
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-750 000	-750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-750 000	-750 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-244 941	70 777
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 264 031	2 193 254
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 019 090	2 264 031

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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 och vatten.

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 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 424 112	4 213 277
Hysesintäkter garage	153 200	149 750
Hysesintäkter p-plats	58 166	62 800
Hysesintäkter förråd	33 934	32 328
Bredband	132 192	132 192
Vatten, moms	459 669	262 610
El	-473	12 950
Elintäkter laddstolpe	12 139	0
Hysesintäkter gym	31 000	0
Tvättstugeavgifter	36 690	16 460
Gemensamhetslokal	6 100	5 500
Pantsättningsavgift	2 100	13 192
Överlåtelseavgift	7 878	0
Andrahandsuthyrning	49 884	55 905
Öres- och kronutjämning	14	27
Summa	5 406 605	4 956 990

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	243 500	0
Övriga intäkter	-4 474	-595
Försäkringsersättning	160 517	12 178
Summa	399 543	11 583

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	198 625	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	40 344
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	19 500	0
Städning enligt avtal	20 900	0
Brandskydd	0	998
Myndighetstillsyn	0	5 092
Gårdkostnader	14 899	9 445
Sophantering	0	8 364
Snöröjning/sandning	133 809	135 810
Serviceavtal	35 700	27 000
Fordon	10 157	13 172
Förbrukningsmaterial	17 357	24 816
Summa	450 947	265 040

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	28 369	1 544
Tvättstuga	21 150	39 198
Trapphus/port/entr	649	3 822
Dörrar och lås/porttele	2 432	8 847
Övriga gemensamma utrymmen	7 570	1 005
VVS	33 252	30 938
Värmeanläggning/undercentral	0	10 716
Ventilation	21 563	35 141
Elinstallationer	19 580	9 148
Fasader	0	265
Mark/gård/utemiljö	0	7 678
Vattenskada	0	78 436
Skador/klotter/skadegörelse	0	606
Summa	134 565	227 343

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	86 390
Entr/trapphus	1 912	44
Källare	0	626
Lås	3 875	0
VVS	0	137 742
Värmeanläggning	287 659	18 365
Ventilation	33 255	85 206
Tele/TV/bredband/porttelefon	16 214	0
Tak	0	17 000
Fasader	0	509
Mark/gård/utemiljö	147 404	0
Garage/parkering	6 298	0
Summa	496 617	345 882

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	121 583	208 273
Uppvärmning	807 709	1 128 735
Vatten	184 995	247 173
Sophämtning/renhållning	312 985	235 332
Grovsopor	11 248	13 534
Summa	1 438 519	1 833 047

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	135 800	152 839
Fordonsförsäkring	582	0
Bredband	147 042	134 272
Fastighetsskatt	210 992	203 432
Summa	494 416	490 543

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 461	3 397
Tele- och datakommunikation	7 589	909
Juridiska åtgärder	28 094	47 432
Inkassokostnader	0	463
Revisionsarvoden extern revisor	87 750	37 500
Styrelseomkostnader	1 609	1 199
Fritids och trivselkostnader	4 127	4 068
Föreningskostnader	39 616	5 699
Förvaltningsarvode enl avtal	205 634	199 891
Korttidsinventarier	11 331	7 779
Administration	10 329	11 706
Konsultkostnader	26 725	52 455
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	8 080	7 960
Summa	433 033	381 145

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	239 163	161 464
Lön - fastighetsskötare	22 743	122 100
Revisionsarvode arvoderad	3 550	3 410
Övriga arvoden	0	27 000
Arbetsgivaravgifter	28 200	39 493
Summa	293 656	353 467

Föreningen har haft en anställd i 2 månader.

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	393 093	285 762
Dröjsmålsränta	227	0
Övriga räntekostnader	218	513
Summa	393 538	286 275

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	66 932 539	66 932 539
Årets inköp	696 960	0
Årets utrangering	-287 513	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	67 341 986	66 932 539
Akkumulerad uppskrivning		
Ingående	29 381 600	29 381 600
Utgående ackumulerad uppskrivning	29 381 600	29 381 600
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-19 156 652	-17 977 418
Årets avskrivning	-1 202 140	-1 179 235
Årets utrangering	211 930	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 146 862	-19 156 652
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	76 576 724	77 157 487
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>35 261 600</i>	<i>35 261 600</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	108 826 000	108 826 000
Taxeringsvärde mark	84 112 000	84 112 000
Summa	192 938 000	192 938 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	83 339	83 339
Årets inköp	709 988	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	793 327	83 339
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-83 339	-83 339
Årets avskrivning	-9 850	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-93 189	-83 339
Utgående restvärde enligt plan	700 138	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	976 040	976 040
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	976 040	976 040
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-888 886	-843 937
Avskrivningar	-40 716	-44 950
Utgående avskrivning	-929 602	-888 886
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	46 438	87 153

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	344 403	0
Anskaffningar under året	0	344 403
Färdigställt under året	-344 403	0
Vid årets slut	0	344 403

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	15 701	13 732
Skattefordringar	65 647	73 207
Klientmedel	0	1 209 375
Övriga kortfristiga fordringar	0	46 745
Transaktionskonto	950 162	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 053 894
Summa	2 099 683	2 396 954

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	8 080	33 568
Förutbet försäkr premier	46 566	42 656
Förutbet bredband	20 798	0
Upplupna intäkter	132 668	0
Summa	208 112	76 224

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank hypotek AB	2024-02-23	0,47 %	11 000 000	11 000 000
SEB	2025-12-28	3,46 %	7 582 500	7 582 500
SEB	2024-05-28	0,48 %	8 383 620	8 383 620
SEB	2024-06-28	4,58 %	3 433 490	4 183 490
Summa			30 399 610	31 149 610
Varav kortfristig del			22 817 110	12 015 990

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 966 120 kr.

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

**NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	41 374	18 524
Uppl kostn el	11 058	25 886
Uppl kostnad Värme	142 588	303 395
Uppl kostnad Extern revisor	44 000	0
Uppl kostn räntor	19 544	17 575
Uppl kostnad Sophämtning	47 265	37 657
Förutbetalda intäkter	68 821	0
Förutbet hyror/avgifter	549 593	550 967
Summa	924 243	954 004

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	40 900 000	40 900 000

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjs med 7% 2024-01-01.

Underskrifter

Djurström, 2024-04-09

Ort och datum

Bengt Jansson

Bengt Jansson
Ordförande

Ulla Inger Marita Åhr

Ulla Inger Marita Åhr
Kassör

Ing-Marie Mandorff

Ing-Marie Mandorff
Styrelseledamot

Ulrika Bjurner

Ulrika Bjurner
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-16

Konrad Baginski

Konrad Baginski
Internrevisor

Torbjörn Larsson

KPMG AB
Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

URS LPM R

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 2023.

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 2023 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 revisionsd 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 revisorsd 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 uppger, 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 besluten 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:

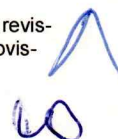
- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 16 april 2024

KPMG AB


Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor


Konrad Baginski
Förtroendevald revisor

Om ombud, fullmakt m.m.

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t.ex. ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte uppvisa fullmakt.



Mycket mer än fastighetsförvaltning



FULLMAKT

för

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____