

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Menglöd

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-06-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-01-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Danderyd.

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

##### Styrelsen

Bengt Harry Jansson	Ordförande
Anita Marie-Louise Gulbrandsen	Sekreterare
Ulla Inger Marita Åhr	Kassör
Lars Johan Marcus Johansson	Ledamot
Lars Börje Malmkvist	Ledamot
Ing Marie Mandorff	Ledamot

Ewa Sofia Beckman	Suppleant
Nils Gustav Thomas Lundholm	Suppleant
Lena Marie Niklasson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Torbjörn Larsson	Ordinarie Extern
Konrad Baginski	Ordinarie Intern
Marie Axdorph	Suppleant Intern

KPMG Bohlins AB

### Valberedning

Arne Carlsson  
Charlotte Hahn Kavtaradze Sammankallande  
Pirko Samuelsson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-17.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Menglöd 2	1985	Danderyd

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen värme från egen bergvärmecentral.

### Byggnadsår och ytor

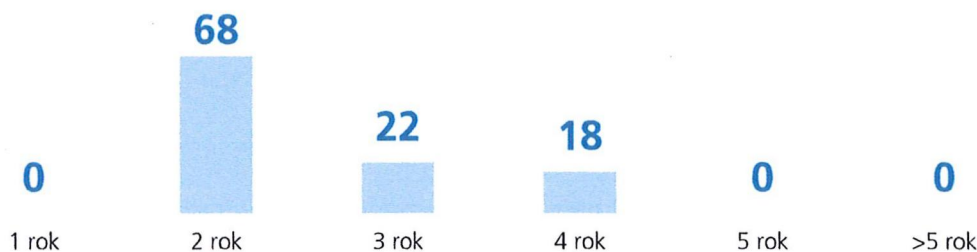
Fastigheten bebyggdes 1982 och består av 12 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1982.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 077 m<sup>2</sup>, varav 8 350 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 727 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 108 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

### Kommentar

Gemensamhetslokal	2 st tvättstugor
Övrigt	Bergvärmecentral, förråd, skyddsrum, soprum samt garage
Gemensamhetslokal	Föreningslokal
Gemensamhetslokal	Motionslokal

*[Handwritten signatures and initials]*

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Trädfällning och stubbfräsning har utförts	2020	
2 st laddstolpar med 4 uttag för elbilar har installerats på den södra parkeringen	2020	
Renovering av norra tvättstugan samt 2 st nya tvättmaskiner och inredning	2019	
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK.	2019	
Utbytt rötskadad träpanel på förrådsbyggnader. Yttre målning av föreningslokal, tvättstuga, förråd	2019 - 2020	
Stampolning	2019	
Byte av leverantör bredband och TV	2019	Bahnhof
Besiktning av garageportar samt åtgärdat enl protokoll	2019	
Elinstallation i soprum och byte till LED-lampor i alla stolparmaturer, förråd och entrébelysning	2019	
Byte av värmepump	2018	
Byte av varmvattenmätare och kallvattenmätare	2018	
Brandskydd av värmecentralen samt mot soprummen	2018 - 2019	
Tryckreglerad fläkt i alla hus	2018 - 2019	Kompletterat med nya ventiler
Ny sand lekplatser, målning av lekutrustning, besiktning av lekplatser	2018 - 2020	
12 st nya parkeringsplatser/Asfaltering	2018	
Byte av träpaneler och vindskivor på garage och förråd samt målning	2018 - 2019	Garage östra, västra, norra
Radonhaltsmätning samt åtgärder	2017 - 2019	Genomföringar i berörda lägenheter tätade, nya ventiler
Föreningslokal renoverad	2017	
Cirkulationspump	2017	
Underhåll och reparation av tak	2014 - 2019	
Byte av garagepaneler	2013	Söderliggande paneler, södra och norra garagen. Målning 2014.
Renovering av balkonger	2012 - 2014	Reparationer genomförda under 2014.
Bergvärme	2007	
Installation av takstegar	2007	
Asfaltering	2007 - 2010	Delsträcka inom området
Inspektion rörkopplingar	2007 - 2010	Samt förebyggande åtgärder
Utbyte av vindskivor	2005 - 2006	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Byte av expansionskärl	2021	
Byte av yttertak, plåt-, rännor, taksäkerhet	2021	
Byte av belysningsarmatur stolpar	2023	

A  


## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bahnhof
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	Egen regi
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Avfallshantering	Sita Sverige AB
Elektricitet	E.ON
Kontorsutrustning avslutas 31.12 2020	Koneo
Pantregister	Egen regi
Värmesystem	KG Karlsson AB

## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 856 355</b>	<b>1 775 787</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 786 864	4 650 162
Finansiella intäkter	35	84
Ökning av kortfristiga skulder	63 870	206 030
	<b>4 850 769</b>	<b>4 856 275</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 303 135	3 783 937
Finansiella kostnader	287 782	309 708
Ökning av materiella anläggningstillgångar	48 125	143 904
Ökning av kortfristiga fordringar	63 169	38 159
Minskning av långfristiga skulder	0	500 000
	<b>3 702 211</b>	<b>4 775 707</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 004 915</b>	<b>1 856 355</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 148 560</b>	<b>80 568</b>

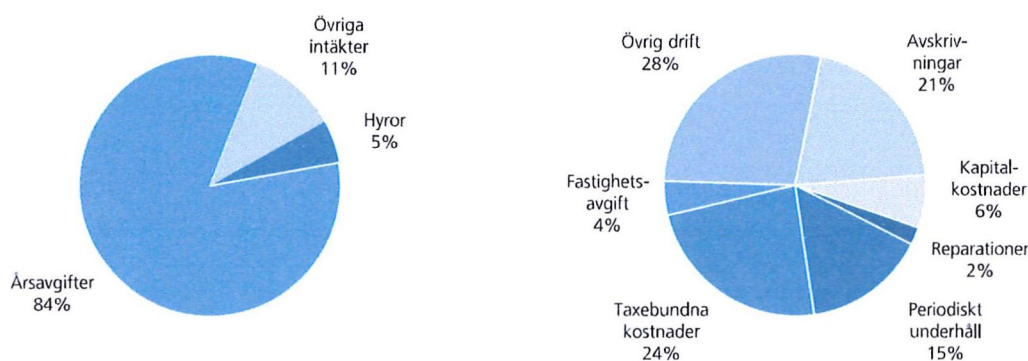
\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

A

*Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.*



## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Rötskadade delar i ytterfasad på förrådsbyggnader har fortsatt bytts ut i egen regi.
- Alla förrådsbyggnader och kvartersgårdar har målats om utvändigt.
- Lekplatser och lekutrustning har besiktats av en certifierad besiktningsman och anmärkningar har åtgärdats.
- Trädfällning och stubbfräsning har utförts.
- 2 st laddstolpar med 4 uttag för elbilar har installerats på den södra parkeringen. En av de yttre laddplatserna är publik och kan användas av gäster och boende som inte hyr en fast laddbilsplats.
- Vi har köpt en släpkärra för att kunna forsla bort större trädgårdsavfall vilket blir en besparing.
- Avhjälpt fuktskadeproblem på två huskroppar i egen regi.
- Vi har planterat lökar och buskar vid infarter och förråd.
- Vi har upphandlat en projektledare för takomläggningen. Start för omläggningen är februari 2021.
- Vi har förnyat inventarierna i föreningslokalen till ett förmånligt pris.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning och debitering (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för vatten innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

α

*Handwritten notes and signatures:*  
M  
AM  
L  
W  
P  
R

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 108 st  
Överlåtelser under året: 6 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 136  
Tillkommande medlemmar: 7  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 137

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	481	481	481	481
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 703	2 703	2 763	2 708
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	17	20	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	55	79	82	68
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	26	25	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	32	34	26	29
Soliditet (%)	67	67	44	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	258	-89	-595	892
Nettoomsättning (tkr)	4 751	4 606	4 459	4 531

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 350 m<sup>2</sup> bostäder och 727 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	8 314 515	0	0	8 314 515
Uppskrivningsfond	29 381 600	0	0	29 381 600
Upplåtelseavgifter	667 641	0	0	667 641
Fond för yttre underhåll	4 876 311	458 400	-828 360	5 246 271
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>43 240 067</b>	<b>458 400</b>	<b>-828 360</b>	<b>43 610 027</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	4 271 527	-458 400	739 582	3 990 344
Årets resultat	257 745	257 745	88 778	-88 778
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>4 529 272</b>	<b>-200 655</b>	<b>828 360</b>	<b>3 901 567</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>47 769 339</b>	<b>257 745</b>	<b>0</b>	<b>47 511 594</b>

*Handwritten notes and signatures:*  
Mg  
M  
G  
H  
K  
W  
R

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	257 745
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 729 927
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-458 400
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>4 529 272</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

692 795
<b>5 222 067</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 750 829	4 606 128
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 034	44 034
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 786 864</b>	<b>4 650 162</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 718 793	-3 269 749
Övriga externa kostnader	Not 5	-345 979	-287 726
Personalkostnader	Not 6	-238 363	-226 461
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-938 237	-645 379
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 241 372</b>	<b>-4 429 315</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>545 492</b>	<b>220 846</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35	84
Räntekostnader och liknande resultatposter		-287 782	-309 708
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-287 747</b>	<b>-309 624</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>257 745</b>	<b>-88 778</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>257 745</b>	<b>-88 778</b>

A

Utg  
A  
M  
CS  
M  
M



## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,16	67 780 979	68 620 056
Maskiner	Not 9	17 536	24 792
Inventarier	Not 10	122 725	166 505
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>67 921 240</b>	<b>68 811 354</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>67 926 240</b>	<b>68 816 354</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		803	14 779
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	3 140 536	1 963 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	105 185	55 946
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 246 524</b>	<b>2 034 395</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		4 017	4 417
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 017</b>	<b>4 417</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 250 541</b>	<b>2 038 812</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>71 176 781</b>	<b>70 855 166</b>

*Handwritten notes and signatures:*  
 M  
 10/10/20  
 M  
 M  
 M

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		8 982 156	8 982 156
Uppskrivningsfond		29 381 600	29 381 600
Fond för yttre underhåll	Not 14	4 876 311	5 246 271
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>43 240 067</b>	<b>43 610 027</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 271 527	3 990 344
Årets resultat		257 745	-88 778
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 529 272</b>	<b>3 901 567</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>47 769 339</b>	<b>47 511 594</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	7 582 500	22 573 816
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 582 500</b>	<b>22 573 816</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	14 991 316	0
Leverantörsskulder		125 981	321 048
Övriga skulder		33 654	39 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	673 992	409 501
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 824 943</b>	<b>769 756</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>71 176 781</b>	<b>70 855 166</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
 M  
 H  
 K  
 W  
 J  
 S

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2020-01-01.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2020-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader		100 år
Värmeanläggning		30 år
Maskiner		10 år
Parkering		40 år
Stomme och grund	82 år	0
Yttertak	Fullt avskriven	0
Fasader/balkonger	82 år	0
Fönster/dörrar och portar	30 år	0
Stomkomplettering förening	30 år	0
Stomkomplettering medlem	12 år	0
Stamledning VA	12 år	0
Värmesystem	12 år	0
Luftbehandlingssystem	20 år	0
Fastighetsel inkl. svagström	22 år	0
Sekundärbyggnader	12 år	0
Utemiljö allmänt	10 - 25 år	0
Maskiner	10 år	0
Inventarier	5 - 10 år	5 - 10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Årsavgifter	4 012 646	4 012 646
	Hyror parkering	66 533	66 367
	Hyror garage	153 000	152 750
	Hyror förråd	32 292	32 253
	Bredbandsintäkter	143 004	0
	Vattenintäkter	227 159	307 161
	Vattenintäkter moms	9 384	0
	Tvättstuga	23 643	16 380
	Gemensamhetslokal	4 300	5 700
	Överlåtelse/pantsättning	10 422	12 973
	Avgift andrahandsuthyrning	68 525	0
	Öresutjämning	-78	-102
		<b>4 750 829</b>	<b>4 606 128</b>

Pga att individuell mätning och debitering (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fakturerade kostnader	0	13 524
	Övriga intäkter	36 034	30 510
		<b>36 034</b>	<b>44 034</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	129 062	99 150
	Fastighetsskötsel gård beställning	131 609	47 222
	Snöröjning/sandning	30 376	109 332
	Mattvätt/Hyrmattor	1 328	0
	Myndighetstillsyn	9 275	28 300
	Gemensamma utrymmen	237	0
	Sophantering	0	3 044
	Gård	22 192	13 413
	Serviceavtal	33 161	70 798
	Förbrukningsmateriel	11 388	26 794
	Brandskydd	0	13 178
	Fordon	37 779	21 727
		<b>406 407</b>	<b>432 958</b>

*Handwritten notes and signatures:*  
 At 7:13  
 May 10 2020  
 [Signatures]



**Not 4** DRIFTKOSTNADER fortsättning

	2020	2019
<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	22 750	101 618
Brf Lägenheter	0	75 850
Lokaler	0	315
Gemensamma utrymmen	12 525	625
Tvättstuga	73	12 142
Sophantering/återvinning	4 128	0
Entré/trapphus	0	1 234
Lås	10 173	4 652
VVS	12 123	15 478
Värmeanläggning/undercentral	19 871	15 923
Ventilation	9 750	12 488
Elinstallationer	8 215	1 669
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	499	10 905
Huskropp utvändigt	0	370
Tak	312	1 875
Fasad	0	938
Mark/gård/utemiljö	2 188	3 732
Garage/parkering	0	10 266
Skador/klotter/skadegörelse	400	0
Övrigt	0	2 188
	<b>103 007</b>	<b>272 267</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	13 509	10 463
Tvättstuga	2 446	27 283
Entré/trapphus	1 520	0
VVS	15 832	98 125
Värmeanläggning	27 455	0
Ventilation	0	540 381
Elinstallationer	18 675	22 900
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	28 022
Bredband	0	4 688
Huskropp utvändigt	0	269
Tak	15 544	0
Fasad	551 864	56 088
Mark/gård/utemiljö	43 191	3 729
Garage/parkering	2 758	36 413
	<b>692 795</b>	<b>828 360</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	125 492	152 305
Värme	497 035	720 757
Vatten	146 173	234 223
Sophämtning/renhållning	250 636	203 687
Grovsopor	41 825	17 874
	<b>1 061 161</b>	<b>1 328 846</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	128 918	202 760
Bredband	134 394	18 063
	<b>263 312</b>	<b>220 823</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>192 112</b>	<b>186 496</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 718 558</b>	<b>3 269 749</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	3 304	3 641
	Medlemsinformation	4 267	969
	Tele- och datakommunikation	1 266	6 050
	Inkassering avgift/hyra	450	425
	Revisionsarvode extern revisor	57 500	35 000
	Föreningskostnader	5 346	2 379
	Styrelseomkostnader	0	6 389
	Fritids- och trivselkostnader	1 263	3 298
	Studieverksamhet	875	0
	Förvaltningsarvode	187 640	184 788
	Administration	15 510	20 657
	Korttidsinventarier	18 619	8 260
	Konsultarvode	49 488	7 280
	Tidningar facklitteratur	451	871
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	7 720
		<b>345 979</b>	<b>287 726</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	180 920	165 449
	Löner	17 575	13 650
	Sociala kostnader	39 868	47 362
		<b>238 363</b>	<b>226 461</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	0	431 200
	Stomme och grund K3	225 287	0
	Fasader/balkonger K3	35 268	0
	Fönster/dörrar och portar K3	50 383	0
	Stomkomplettering förening K3	80 613	0
	Stomkomplettering medlem K3	151 150	0
	Stamledningar VA K3	50 383	0
	Värmesystem K3	60 460	0
	Luftbehandlingssystem K3	67 178	0
	Förbättringar	0	189 524
	Fastighetsel inkl. svagström K3	71 376	0
	Sekundärbyggnader K3	20 153	0
	Utemiljö allmänt K3	74 948	0
	Maskiner	7 256	7 256
	Inventarier	43 781	17 398
		<b>938 237</b>	<b>645 379</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	56 346 558	56 346 558
	Nyanskaffningar	48 125	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>56 394 683</b>	<b>56 346 558</b>
<b>Akkumulerad uppskrivning</b>			
	Vid årets början	29 381 600	0
	Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	0	29 381 600
	<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>29 381 600</b>	<b>29 381 600</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-17 108 102	-16 487 378
	Årets avskrivningar enligt plan	-887 200	-620 724
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-17 995 302</b>	<b>-17 108 102</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>			
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	35 261 600	35 261 600
<b>Taxeringsvärde</b>			
	Taxeringsvärde byggnad	88 666 000	88 666 000
	Taxeringsvärde mark	64 112 000	64 112 000
		<b>152 778 000</b>	<b>152 778 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>			
	Bostäder	149 000 000	149 000 000
	Lokaler	3 778 000	3 778 000
		<b>152 778 000</b>	<b>152 778 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	264 660	264 660
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>264 660</b>	<b>264 660</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-239 868	-232 611
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 256	-7 256
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-247 124</b>	<b>-239 867</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>17 536</b>	<b>24 793</b>

*Handwritten notes and signatures:*  
 01/11/20  
 M. B. J.  
 W. K.



<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	666 816	522 912
	Nyanskaffningar	0	143 904
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>666 816</b>	<b>666 816</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-500 310	-482 912
	Årets avskrivningar enligt plan	-43 781	-17 398
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-544 091</b>	<b>-500 310</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>122 724</b>	<b>166 506</b>

<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	55 111	21 529
	Skattefordran	84 527	90 143
	Klientmedel hos SBC	3 000 898	1 851 938
	Fordringar kreditfakturor	0	60
		<b>3 140 536</b>	<b>1 963 670</b>

<b>Not 13</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring	64 774	0
	Bredband	22 378	55 946
	Bostadsrätterna	7 880	0
	Tvättstuga	7 153	0
	Gemensamhetslokal	3 000	0
		<b>105 185</b>	<b>55 946</b>

<b>Not 14</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	5 246 271	6 265 402
	Reservering enligt stadgar	458 400	458 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-828 360	-1 477 531
	<b>Vid årets slut</b>	<b>4 876 311</b>	<b>5 246 271</b>

*Handwritten signature and initials:*  
 CS  
 M  
 H  
 H  
 H



**Not 15** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,520 %	1 130 000	1 130 000	2021-09-28
SEB	0,520 %	544 206	544 206	2021-09-28
SEB	1,810 %	7 582 500	7 582 500	2023-12-28
SEB	0,520 %	8 383 620	8 383 620	2021-05-28
SEB	1,480 %	4 433 490	4 433 490	2021-05-28
SEB	0,520 %	500 000	500 000	2021-04-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>22 573 816</b>	<b>22 573 816</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 991 316	0	
		<b>7 582 500</b>	<b>22 573 816</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 573 816 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 16** STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	40 900 000	40 900 000

**Not 17** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
El	10 779	0
Värme	62 719	0
Sophämtning	45 847	0
Ränta	10 816	9 843
Avgifter och hyror	512 884	383 933
Snöröjning/sandning	12 845	15 725
Vattenintäkt	18 102	0
	<b>673 992</b>	<b>409 501</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av tak, plåt-, rännor, taksäkerhet.

Byte av expansionskärl.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

*Handwritten notes and signatures:*  
10/10  
10/10  
10/10  
10/10  
10/10

---

## Styrelsens underskrifter

---

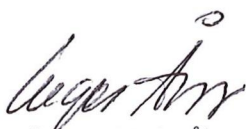
DJURSHOLM den 14,3 2021



Bengt Harry Jansson  
Ordförande



Anita Marie-Louise Gulbrandsen  
Sekreterare



Ulla Inger Marita Åhr  
Kassör



Lars Johan Marcus Johansson  
Ledamot

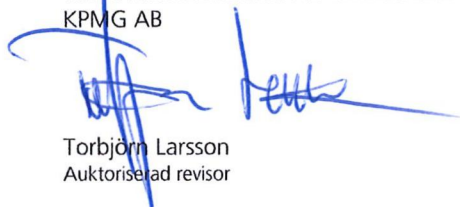


Lars Börje Malmkvist  
Ledamot

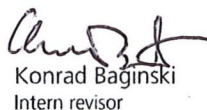


Ing Marie Mandorff  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 / 3 2021  
KPMG AB



Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor



Konrad Baginski  
Intern revisor



# 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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisorssed 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 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 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 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 2020 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 trygghande 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.

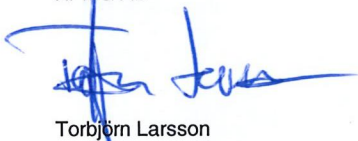
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 överträdelse 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.

Solna den 22 mars 2021

KPMG AB



Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor



Konrad Baginski  
Förtroendevald revisor