



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Menglöd

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Menglöd

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2019 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 2015-03-04 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Ewa Sofia Beckman	Ledamot
Anita Marie-Louise Gulbrandsen	Ledamot
Lars Johan Marcus Johansson	Ledamot
Nils Gustav Thomas Lundholm	Ledamot
Erik Karl Hugo Lunell	Ledamot
Joakim Bernhard Nyholm	Ledamot
Ulla Inger Marita Åhr	Ledamot

Blenda Ulrika Elisabeth Bjurner	Suppleant
Lena Margareta Larsson	Suppleant
Anna Karin Elisabeth Sjögren	Suppleant

Avgick i november

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Torbjörn Larsson	Ordinarie Extern	KPMG Bohlins AB
Konrad Baginski	Ordinarie Intern	
Lena Niklasson	Suppleant Intern	

Valberedning

Arne Carlsson	
Charlotte Hahn Kavtaradze	Sammanställande
Pirko Samuelsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Menglöd 2	1985	Danderyd

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partner.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen värme från egen bergvärmecentral.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1982 och består av 12 flerbostadshus.

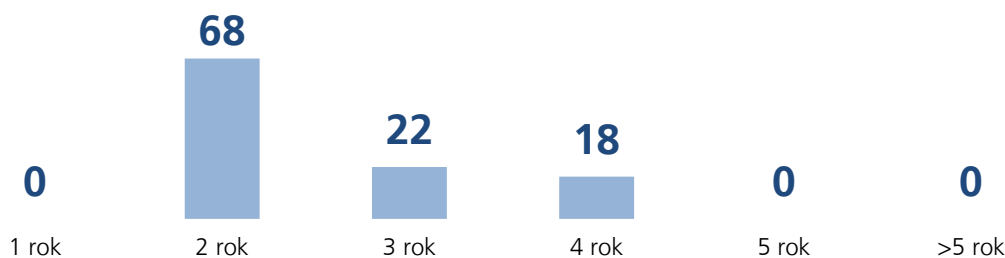
Värdeåret är 1982.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 155 m², varav 8 350 m² utgör lägenhetsyta och 805 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 108 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Övrigt

Gemensamhetslokal
Gemensamhetslokal

Kommentar

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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2017 och 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av varmvattenmätare och kallvattenmätare	2018	
Byte av värmepump	2018	
12 st nya parkeringsplatser/Asfaltering	2018	
Byte av träpaneler på garage samt målning	2018	
Tryckreglerad fläkt i ett hus	2018	
Löpande underhåll tak	2018	
Brandskydd av värmecentralen	2018	
Målning av gunghästar, ny sand lekplatser	2018	
Föreningslokal renoverad	2017	
Radonmätning marklägenheter	2017	
Cirkulationspump	2017	
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK.	2015 - 2017	Klart 2017
Underhåll och reparation av tak	2014	
Reparationer av förråd	2014	Tre förråd som kräver underhåll.
Byte av garagepaneler	2013	Söderliggande paneler, södra och norra garagen. Målning 2014.
Renovering av balkonger	2012 - 2014	Reparationer genomförda under 2014.
Utbyte av stolpbelysning	2009	
Fiber/Bredband	2009	Telia
Radonhaltsmätning samt åtgärder	2008 - 2012	Genomföringar i berörda lägenheter tätade, nya ventiler
Installation av takstegar	2007	
Igensättning av sopnedkast	2007	
Bergvärme	2007	
OVK Obligatorisk Ventilationskontroll	2007 - 2008	
Asfaltering	2007 - 2010	Delsträcka inom området
Inspektion rörkopplingar	2007 - 2010	Samt förebyggande åtgärder
Målning förråd samt garage	2006 - 2012	
Utbyte av vindskivor	2005 - 2006	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Brandskydd av soprum/garageväggar	2019	
Löpande underhåll tak	2019	Sker varje år
Elinstallation i soprum och byte till LED belysning i gatuarmaturer	2019	
Byte av leverantör bredband och TV	2019	
Besiktning av garageportar	2019	
Renovering av norra tvättstugan	2019	
Renovering och målning träfasader, föreningslokal, södra tvättstugan och förråd	2019	
Stamspolning	2019	
Tryckreglerande ventilationsfläktar i resterande hus	2019	
Radonåtgärder	2019	
Byte av belysningsarmatur stolpar	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	Egen regi
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Avfallshantering	Sita Sverige AB
Elektricitet	E.ON
Kontorsutrustning	Koneo
Patentregister	Egen regi
Värmesystem	KG Karlsson AB

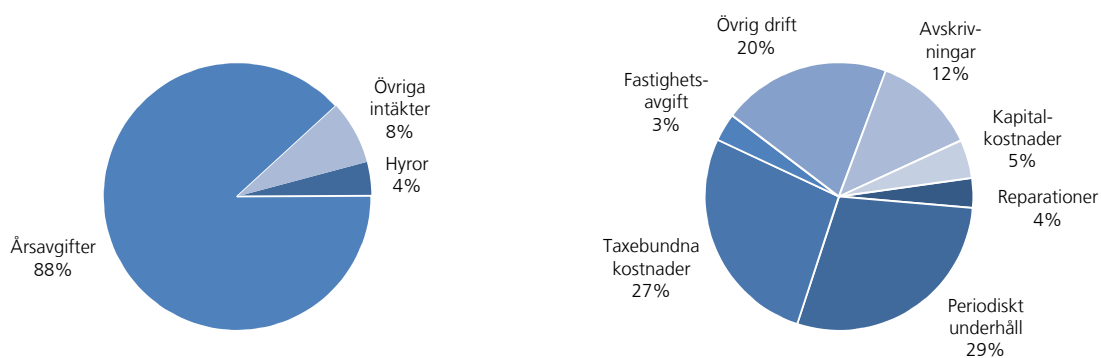
Föreningens ekonomi

Ett nytt lån togs på 500 000 SEK i april i samband med utbyte av värmepump och vattenmätare. På grund av ökade underhållskostnader år 2018 har endast en mindre amortering gjorts.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 557 027	1 145 781
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 544 339	4 551 891
Finansiella intäkter	6	79
Minskning kortfristiga fordringar	24 633	0
Ökning av långfristiga skulder	460 000	0
	5 028 978	4 551 970
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 261 903	2 758 291
Finansiella kostnader	240 980	266 005
Ökning av materiella anläggningstillgångar	279 340	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	10 629
Minskning av långfristiga skulder	0	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	27 995	105 799
	4 810 217	4 140 724
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 775 787	1 557 027
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	218 760	411 246

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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

Den långsiktiga underhållsplanen har genomgått och uppdaterats.

Byte av värmepump.

12 nya parkeringsplatser har anlagts så att varje hushåll ska få tillgång till minst en parkeringsplats.

Radonmätning i marklägenheterna har slutförts med åtgärder enligt handlingsplan för 2019.

Vattenmätare i samtliga lägenheter är utbytta till mätare med digital avläsning.

Ventilationsåtgärder under pågående arbete.

Träfasader har delvis bytts ut och målats. Arbetet fortlöper under 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 108 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 140
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 136

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	481	481	480	480
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 763	2 708	2 828	2 918
Elkostnad/m ² totalyta	20	17	16	13
Värmekostnad/m ² totalyta	82	68	60	47
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	23	24	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	26	29	38	55
Soliditet (%)	44	45	42	41
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-595	892	365	356
Nettoomsättning (tkr)	4 459	4 531	4 440	4 449

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 350 m² bostäder och 805 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	8 314 515	0	0	8 314 515
Upplåtelseavgifter	667 641	0	0	667 641
Fond för yttre underhåll	6 265 402	747 000	-63 125	5 581 527
S:a bundet eget kapital	15 247 558	747 000	-63 125	14 563 683
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 566 329	-747 000	954 802	3 358 528
Årets resultat	-595 116	-595 116	-891 677	891 677
S:a fritt eget kapital	2 971 213	-1 342 116	63 125	4 250 204
S:a eget kapital	18 218 771	-595 116	0	18 813 887

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-595 116
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 313 330
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-747 000</u>
summa balanserat resultat	2 971 214

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>1 477 531</u>
att i ny räkning överförs	4 448 745

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 459 023	4 531 496
Övriga rörelseintäkter	Not 3	85 316	20 395
Summa rörelseintäkter		4 544 339	4 551 891
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 619 476	-2 048 874
Övriga externa kostnader	Not 5	-355 368	-419 998
Personalkostnader	Not 6	-287 059	-289 419
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-636 579	-635 997
Summa rörelsekostnader		-4 898 481	-3 394 288
RÖRELSERESULTAT		-354 142	1 157 603
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	79
Räntekostnader och liknande resultatposter		-240 980	-266 005
Summa finansiella poster		-240 974	-265 926
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-595 116	891 677
ÅRETS RESULTAT		-595 116	891 677

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	39 859 180	40 194 162
Maskiner	Not 9	32 049	39 305
Inventarier	Not 10	40 000	55 000
Summa materiella anläggningstillgångar		39 931 228	40 288 467
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 936 228	40 293 467
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		14 750	2 984
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 899 718	1 521 590
Summa kortfristiga fordringar		1 914 468	1 524 574
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 617	201 384
Summa kassa och bank		5 617	201 384
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 920 085	1 725 958
SUMMA TILLGÅNGAR		41 856 314	42 019 425

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 982 156	8 982 156
Fond för yttre underhåll	Not 13	6 265 402	5 581 527
Summa bundet eget kapital		15 247 558	14 563 683
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 566 329	3 358 528
Årets resultat		-595 116	891 677
Summa fritt eget kapital		2 971 213	4 250 204
SUMMA EGET KAPITAL		18 218 771	18 813 887
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	23 073 816	21 913 816
Summa långfristiga skulder		23 073 816	21 913 816
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	700 000
Leverantörsskulder		192 062	245 022
Övriga skulder		19 238	20 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	352 426	326 695
Summa kortfristiga skulder		563 726	1 291 721
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 856 314	42 019 425

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Maskiner	10 år	10 år
Parkering	40 år	0
Inventarier	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	4 012 646	4 012 646
Hyor garage	153 250	153 066
Hyor förråd	31 829	32 030
Vattenintäkter	231 965	306 567
Tvättstuga	14 950	13 472
Gemensamhetslokal	3 400	8 000
Överlåtelse/pantsättning	11 079	5 812
Öresutjämning	-96	-98
	4 459 023	4 531 496

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	25 895	0
Försäkringsersättning	36 100	0
Övriga intäkter	23 321	20 395
	85 316	20 395

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	42 253	59 053
	Snöröjning/sandning	70 265	59 508
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	75 600
	Myndighetstillsyn	3 240	34 646
	Gemensamma utrymmen	11 564	14 976
	Gård	14 802	2 393
	Serviceavtal	39 242	36 446
	Förbrukningsmateriel	15 415	10 409
	Brandskydd	6 448	32 686
	Fordon	6 215	11 024
		209 444	336 742
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	12 659
	Brf Lägenheter	562	0
	Gemensamma utrymmen	0	43 007
	Tvättstuga	14 917	21 021
	Vind	0	10 112
	Lås	1 954	0
	VVS	12 178	1 606
	Värmeanläggning/undercentral	82 651	50 346
	Ventilation	44 632	0
	Elinstallationer	20 876	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 113
	Tak	8 913	0
	Mark/gård/utemiljö	0	6 470
		186 682	149 334
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	29 973	0
	VVS	681 250	0
	Värmeanläggning	626 560	30 625
	Tak	32 538	32 500
	Fasad	93 020	0
	Mark/gård/utemiljö	14 190	0
		1 477 531	63 125
	Taxebundna kostnader		
	El	185 205	158 483
	Värme	750 753	625 342
	Vatten	229 569	211 118
	Sophämtning/renhållning	192 408	168 604
	Grovsopor	22 727	17 541
		1 380 662	1 181 089
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	182 667	141 152
	Kabel-TV	1 817	2 355
	Bredband	6 436	3 218
		190 920	146 725
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	174 236	171 860
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 619 476	2 048 874

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	3 489	4 228
	Medlemsinformation	1 650	0
	Tele- och datakommunikation	5 566	7 526
	Juridiska åtgärder	5 016	89 303
	Inkassering avgift/hyra	850	2 125
	Övriga förluster	11 438	0
	Revisionsarvode extern revisor	46 250	41 250
	Föreningskostnader	24 365	31 667
	Styrelseomkostnader	183	160
	Fritids- och trivselkostnader	5 516	1 045
	Förvaltningsarvode	179 157	172 648
	Administration	9 162	12 954
	Korttidsinventarier	0	24 509
	Konsultarvode	54 128	24 125
	Tidningar facklitteratur	1 029	1 029
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 570	7 430
		355 368	419 998
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	144 230	148 975
	Löner	88 000	84 000
	Sociala kostnader	54 829	56 444
		287 059	289 419
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	431 200	431 200
	Förbättringar	183 122	182 541
	Maskiner	7 256	7 256
	Inventarier	15 000	15 000
		636 579	635 997

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	56 067 218	56 067 218
	Nyanskaffningar	279 340	0
	Utgående anskaffningsvärde	56 346 558	56 067 218
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 873 056	-15 259 315
	Årets avskrivningar enligt plan	-614 322	-613 740
	Utgående avskrivning enligt plan	-16 487 378	-15 873 056
	Planenligt restvärde vid årets slut	39 859 180	40 194 162
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 880 000	5 880 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	79 691 000	79 691 000
	Taxeringsvärde mark	45 293 000	45 293 000
		124 984 000	124 984 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	122 000 000	122 000 000
	Lokaler	2 984 000	2 984 000
		124 984 000	124 984 000
Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	264 660	264 660
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	264 660	264 660
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-225 355	-218 099
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 256	-7 256
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-232 611	-225 355
	Redovisat restvärde vid årets slut	32 049	39 305

Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	522 912	522 912
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	522 912	522 912
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-467 912	-452 912
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 000	-15 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-482 912	-467 912
	Redovisat restvärde vid årets slut	40 000	55 000
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	18 585	18 585
	Skattefordran	102 403	104 779
	Klientmedel hos SBC	1 770 170	1 355 644
	Fordringar	0	42 583
	Fordringar kreditfakturer	8 560	0
		1 899 718	1 521 590
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	5 581 527	5 184 506
	Reservering enligt stadgar	747 000	1 054 670
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-63 125	-657 649
	Vid årets slut	6 265 402	5 581 527

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,090 %	1 130 000	1 130 000	2019-09-28
SEB	1,090 %	544 206	584 206	2019-09-28
SEB	1,480 %	4 433 490	4 433 490	2021-05-28
SEB	1,810 %	7 582 500	7 582 500	2023-12-28
SEB	0,950 %	8 883 620	8 883 620	2019-05-28
SEB	1,150 %	500 000	0	2019-04-28
Summa skulder till kreditinstitut		23 073 816	22 613 816	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-700 000	
		23 073 816	21 913 816	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 073 816 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	40 900 000	40 900 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

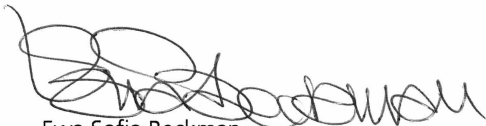
	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	11 628	8 601
Avgifter och hyror	340 798	318 094
	352 426	326 695

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Se avsnitt *Planerat underhåll* på sidan 3.

Styrelsens underskrifter

DJURSHOLM den 15/3 2019



Ewa Sofia Beckman
Ledamot



Anita Marie-Louise Gulbrandsen
Ledamot



Lars Johan Marcus Johansson
Ledamot



Nils Gustav Thomas Lundholm
Ledamot



Erik Karl Hugo Lunell
Ledamot



Joakim Bernhard Nyholm
Ledamot



Ulla Inger Marita Åhr
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/4 2019



Torbjörn Larsson
Extern 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 2018.

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 2018 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 revisionslag 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 2018 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarerna.

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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Solna den 8 april 2019

KPMG AB



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Konrad Baginski
Förtroendevald revisor