



MBF

MÄLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

Årsredovisning

för

Brf Tröskverket

2009

ÅRSMÖTE

Härmed kallas till ordinarie stämma med
bostadsrättsföreningen TRÖSKVERKET

Tid: Tisdagen den 8 juni 2010, kl 19:30
Lokal: Föreningslokalen, Vinden, Gamla Tyresövägen 306

Dagordning:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut om resultatdisposition
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Fråga om arvode åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer och revisorssuppleant
15. Val av valberedning
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 34 §
Beslut om vi ska anlita städfirma eller städa själva
17. Stämmans avslutande

Efter mötets avslut ges information från styrelsen

VÄLKOMNA
STYRELSEN

Brf Tröskverket
Org nr 769606-3549

Årsredovisning för räkenskapsåret 2009

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2009-05-26 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Caroline Ardbo	Ordförande	2011
Daniel Henchiri	Vice ordförande	2010
Lukas Sköld	Sekreterare	2011
Ove Stoltz	Ledamot	2010
Jan Torstensson	Ledamot	2011
Stefan Guath	Suppleant	2010

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Till revisor och revisorssuppleant för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Valberedning

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Kalle Rydberg och Johanna Isfält.

Arvode

Föreningsstämman reserverade 20 000 kr i arvode till styrelsen.

Det av stämman beslutade arvodet avseende år 2008 har inte tagits ut och har därför i årets bokslut återförts tillsammans med sociala avgifter, se not 2 till resultaträkningen.

Förvaltning

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Märths & Repus Fastighetsförvaltning AB svarar för föreningens fastighetsskötsel, felanmälan och nyckelförvaring. ISS ansvarar för lokalvården.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Tröskverket 1, Stockholms kommun, med 67 lägenheter och 8 lokaler.

37 st 1 rum och kök
24 st 2 rum och kök
6 st 3 rum och kök

Nybyggnadsår 1929, värdeår 1951. Vid årsskiftet var 58 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. 9 lägenheter och lokalerna hyrs ut. Föreningen har varken p-platser eller garage.
Total boyta 3 268 m², lokalyta 281 m² (enligt ek plan).

Under räkenskapsåret har 8 st bostadsrätter överlåtit.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa Försäkring AB.

Flerårsjämförelse

		<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	558	563	546
Låneskuld per totala kvm	kr	2 254	2 263	2 272
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	160	157	161

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har utfört det sedvanliga löpande underhållet. Dessutom kan följande nämnas:

Upplåtelse har under år 2009 skett av lgh 95 och lgh 110. Dessa lägenheter såldes för 1 420 000 kr resp 1 450 000 kr. Under året har föreningen haft pågående arbeten gällande dränering, fönster- och fasadarbeten.

Ny tvätmaskinen är inköpt och installerad. Upprustning har skett av tvättstugan med kakel, dusch och toalett. Underhållsplan är upprättad.

Injustering av fjärrvärmesystem har utförts för att säkerställa en jämnare värmenivå. Vattenventiler har bytts ut för säkrare och enklare avstängning. En cykelparkering har även anlagts vid sophuset.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningens pågående arbeten skall slutföras.

Förslag till vinstdisposition

Till stämmas förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-838 096
Årets resultat	454 267
	<hr/>
	-383 829
	<hr/>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Överförs till fond för yttre underhåll	300 000
Uttag ur fond för yttre underhåll	-37 500
I ny räkning balanseras	-646 329
	<hr/>
	-383 829
	<hr/>

lls

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	454 267
Dispositioner	-262 500
Årets resultat efter dispositioner	191 767

Medel för yttre underhåll efter disposition 608 957

MS

Resultaträkning	Not	2009	2008
	1		
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 114 897	2 131 927
Summa intäkter		2 114 897	2 131 927
Föreningens kostnader			
Drift	3	-1 332 631	-1 625 196
Arvoden, personalkostnader	4	-26 284	-26 284
Periodiskt underhåll		-37 500	-50 000
Fastighetsskatt, fastighetsavgift		-93 424	-88 600
Avskrivningar byggnad	5	-50 982	-48 554
Avskrivningar fastighetsförbättringar	6	-12 500	-63 425
Avskrivningar inventarier	7	-11 471	-14 837
Summa kostnader		-1 564 792	-1 916 896
Rörelseresultat		550 105	215 031
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	8	173 207	258 479
Finansiella kostnader		-223 594	-431 413
Summa finansiella poster		-50 387	-172 934
Resultat efter finansiella poster		499 718	42 097
Aktuell skatt		-45 451	-71 613
ÅRETS RESULTAT		<u>454 267</u>	<u>-29 516</u>

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	29 953 425	30 004 407
Fastighetsförbättringar	6	112 500	0
Pågående om- och tillbyggnad		5 274 995	103 444
Inventarier, verktyg och installationer	7	22 646	15 492
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>35 363 566</u>	<u>30 123 343</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i MBF		6 700	6 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>6 700</u>	<u>6 700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>35 370 266</u>	<u>30 130 043</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning MBF - Centralkonto		5 406 098	1 366 501
Övriga kortfristiga fordringar	9	153 560	131 838
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	10	170 784	249 387
Summa kortfristiga fordringar		<u>5 730 442</u>	<u>1 747 726</u>
Kassa och bank		0	5 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>5 730 442</u>	<u>6 747 726</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>41 100 708</u>	<u>36 877 769</u>

MS

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		25 928 135	25 203 593
Upplåtelseavgifter		5 589 059	3 789 312
Fond för yttre underhåll		346 457	294 997
Summa bundet eget kapital		<u>31 863 651</u>	<u>29 287 902</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-838 096	-757 121
Årets resultat		454 267	-29 516
Summa fritt eget kapital		<u>-383 829</u>	<u>-786 637</u>
Summa eget kapital		<u>31 479 822</u>	<u>28 501 265</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	7 884 273	7 919 992
Summa långfristiga skulder		<u>7 884 273</u>	<u>7 919 992</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	35 700	32 939
Ränteskulder		10 849	34 079
Leverantörsskulder		1 201 967	97 736
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	13	488 097	291 758
Summa kortfristiga skulder		<u>1 736 613</u>	<u>456 512</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>41 100 708</u>	<u>36 877 769</u>
Ställda säkerheter	14	11 000 000	11 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

MS

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärdet där inget annat anges. Periodisering av intäkter och kostnader har skett enligt god redovisningssed. Vid redovisningen tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapital.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Byggnaden avskrivs enligt 75-årig plan. Fastighetsförbättringar skrivs av under 10 år. Inventarier skrivs av under 4 och 5 år.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Årsavgifter bostäder	1 569 227	1 539 240
Hyror lokaler	94 176	92 268
Hyror bostäder	404 821	441 190
Uppvärmningsavgifter	14 004	14 004
Övriga hyresintäkter	19 476	18 641
Övriga intäkter	1 000	900
Återförda reserveringar	26 284	26 484
	<hr/>	<hr/>
Brutto	2 128 988	2 132 727
Hyresförluster vakanser bostäder	-2 742	0
Hyresförluster vakanser lokaler	-8 460	-800
Övriga hyresnedsättningar	-2 889	0
Summa nettoomsättning	<u>2 114 897</u>	<u>2 131 927</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Fastighetsskötsel	142 881	120 550
Reparationer, löpande underhåll	93 100	173 814
Elavgifter	102 131	88 016
Uppvärmning	561 508	551 713
Vatten och avlopp	83 463	92 533
Renhållning	20 927	26 657
Försäkringar	44 464	41 829

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Tomträttsavgäld	155 900	155 900
Kabel-TV	15 752	15 148
Övriga driftskostnader	10 295	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	65 640	63 044
Övriga förvaltningskostnader	28 820	288 742
Revisionsarvode	7 750	7 250
Summa driftskostnader	<u>1 332 631</u>	<u>1 625 196</u>

Not 4 Arvoden, personalkostnader

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Arvode styrelse	20 000	20 000
Sociala kostnader	6 284	6 284
Summa arvoden, personalkostnader	<u>26 284</u>	<u>26 284</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30 416 718	30 416 718
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 416 718	30 416 718
Ingående ackumulerade avskrivningar	-412 311	-363 757
Årets avskrivningar	-50 982	-48 554
Utgående ackumulerade avskrivningar	-463 293	-412 311
Utgående planenligt värde	<u>29 953 425</u>	<u>30 004 407</u>
Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>29 953 425</u>	<u>30 004 407</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 683 000	19 683 000
Taxeringsvärde mark	14 137 000	14 137 000
	<u>33 820 000</u>	<u>33 820 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	33 000 000	33 000 000
Lokaler	820 000	820 000
	<u>33 820 000</u>	<u>33 820 000</u>

MS

Not 6 Fastighetsförbättringar

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	317 121	317 121
Årets anskaffningar	125 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	442 121	317 121
Ingående ackumulerade avskrivningar	-317 121	-253 696
Årets avskrivningar	-12 500	-63 425
Utgående ackumulerade avskrivningar	-329 621	-317 121
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>112 500</u>	<u>0</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	190 360	190 360
Årets anskaffningar	18 625	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 985	190 360
Ingående ackumulerade avskrivningar	-174 868	-160 031
Årets avskrivningar	-11 471	-14 837
Utgående ackumulerade avskrivningar	-186 339	-174 868
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>22 646</u>	<u>15 492</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ränteintäkt gemensamhetsplacering-MBF	108 150	97 379
Övriga ränteintäkter	65 057	161 100
Summa finansiella intäkter	<u>173 207</u>	<u>258 479</u>

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Skattekontot	61 677	61 293
Skattefordringar	91 883	70 545
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>153 560</u>	<u>131 838</u>

Not 10 Förutbet kostnader och upplupna intäkter

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Upplupna ränteintäkter	108 150	143 066
Förutbetalda driftskostnader	38 975	83 439
Övriga interimfordringar	23 659	22 882
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>170 784</u>	<u>249 387</u>

Not 11 Eget kapital

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	25 203 593	3 789 312	294 997	-757 121	-29 516
Upplåtelse lgh 95	366 780	887 160	0	0	0
Upplåtelse lgh 110	357 762	912 587	0	0	0
Reservering till yttre fond			101 460	-101 460	
Ianspråktagande av yttre fond			-50 000	50 000	
Balansering av föregående års resultat				-29 516	29 516
Årets resultat					<u>454 267</u>
Belopp vid årets utgång	<u>25 928 135</u>	<u>5 589 059</u>	<u>346 457</u>	<u>-838 097</u>	<u>454 267</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	2,52	2010-06-16	1 980 706
SBAB	1,39	2010-06-17	1 969 507
SBAB	1,44	2010-03-17	1 984 880
SBAB	1,44	2010-03-17	1 984 880
Summa:			7 919 973
Avgår kortfristig del			-35 700
Summa skulder till kreditinstitut			7 884 273
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			7 741 473

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	111 038	164 891
Upplupna driftskostnader	102 048	87 083
Upplupna styrelsearvoden	20 000	20 000
Upplupna revisionsarvoden	7 800	7 500
Upplupna sociala avgifter	6 284	6 284
Övriga interimsskulder	240 927	6 000
Summa	<u>488 097</u>	<u>291 758</u>

MS

Not 14 Ställda säkerheter

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för egna skulder till kreditinstitut.		
Uttagna pantbrev i fastighet	11 000 000	11 000 000
Varav i eget förvar	0	0

Stockholm 2010-05-14



Caroline Ardbo
Ordförande



Lukas Sköld
Sekreterare



Jan Torstensson
Ledamot



Daniel Henchiri
Vice ordförande



Ove Stoltz
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2010-05-20.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Maria Stridell
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Tröskverket

Org nr 769606-3549

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Tröskverket räkenskapsåret 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, balanserar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 20 maj 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Maria Stridell
Godkänd revisor