



**MBF**

MÅLARDALENS  
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning*

*för*

*Brf Tröskverket*

*2010*

# ÅRSMÖTE

Härmed kallas till ordinarie stämma med  
bostadsrättsföreningen TRÖSKVERKET

Tid: Tisdagen den 17 maj 2011, kl 19:00  
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 §
17. Stämmans avslutande

VÄLKOMNA  
STYRELSEN

**Brf Tröskverket**  
**Org nr 769606-3549**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2010**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## 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 2010-06-08 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Caroline Ardbo	Ordförande	2011	
Daniel Henchiri	Vice ordförande	2011	
Lukas Sköld	Sekreterare	2011	
Ove Stoltz	Ledamot	2011	
Ulf Hjort	Ledamot	2011	
Angelika Sveding Otterström	Ledamot	2011	
Malin Sangell	Ledamot	2011	
Gustav Bohlin	Suppleant	2011	
Maria Kihlberg	Suppleant	2011	(avgått)
Adrian Thomsson	Suppleant	2011	

Styrelsen har under året hållit 12 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

Styrelsen utsågs till valberedning fram till nästa ordinarie stämma.

#### Arvode

Föreningsstämman reserverade 127 200 kr till styrelsen.

### 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 fastighetskötsel, felanmälan och nyckelförvaring. ISS svarar för lokalvården.

### Fastigheten

Föreningen innehar tomträtten till 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 1921, värdeår 1951. Vid årsskiftet var 60 st lägenheter upplåtna med bostadsrätt. 7 st lägenheter och lokalerna hyrs ut. Föreningen har varken p-platser eller garage.  
Total boyta 3 268 m<sup>2</sup>, lokalyta 281 m<sup>2</sup> (enligt ek plan).

Under räkenskapsåret har 10 st bostadsrätter överlåtit.

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

### Flerårsjämförelse

		<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	549	558	563
Låneskuld per totala kvm	kr	3 116	2 254	2 263
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	173	160	157

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året utfört sedvanligt löpande underhåll. Under 2010 har fasadrenovering och fönsterbyte genomförts av vår totalentreprenör Norrort. Då fönstren efter montering inte visat sig motsvara de värden (avseende buller och värme) som specificerades vid beställning pågår förhandlingar med Norrort om hur man ska komma tillrätta med dessa brister.

Vi har även bytt ut armaturerna vid portarna, reparerat och målat ytterdörrarna samt sophuset. Det har installerats passagesystem vid samtliga portar (öppnas med kod). Vi har påbörjat arbetet med att byta elstigarkablar i samtliga uppgångar. Arbetet förväntas bli klart under 2011. Eventuellt byte till trefasel i den egna lägenheten svarar respektive bostadsrätthavare för, medan föreningen utför dessa arbeten i föreningens 7 hyresrätter.

Under året har två lägenheter upplåtits. Det är lgh 12 och lgh 13. Dessa uppläts för kr 2 270 000 respektive 1 850 000 kr. Dessutom har en yta på 15,8 m<sup>2</sup> av våningplan ovanför pannrummet upplåtits för kr 134 300. Denna yta är numera införlivad med bostadsrätten, lgh 3.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter tills vidare.

Under 2011 har styrelsen för avsikt att bland annat göra en inventering och rensning av källare och vindsutrymmen för att dels undersöka hur vi kan utnyttja våra utrymmen mer ekonomiskt och dels öka brandsäkerheten i fastigheten. Vi kommer även att se över hur vi kan återställa ytorna runt fastigheten.

**Förslag till vinstdisposition**

Till stämmas förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-646 329
Årets resultat	202 876
	<hr/>
	-443 453

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll	200 000
Uttag ur fond för yttre underhåll	-26 750
I ny räkning balanseras	-616 703
	<hr/>
	-443 453

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	202 876
Dispositioner	-173 250
Årets resultat efter dispositioner	29 626

Medel för yttre underhåll efter disposition 782 207

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	1		
<b>Föreningens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 397 333	2 114 897
<b>Summa intäkter</b>		2 397 333	2 114 897
<b>Föreningens kostnader</b>			
Drift	3	-1 561 714	-1 332 631
Arvoden, personalkostnader	4	-167 166	-26 284
Periodiskt underhåll		-26 750	-37 500
Fastighetsskatt, fastighetsavgift		-95 159	-93 424
Avskrivningar byggnad	5	-53 531	-50 982
Avskrivningar fastighetsförbättringar	6	-125 664	-12 500
Avskrivningar inventarier	7	-31 617	-11 471
<b>Summa kostnader</b>		-2 061 601	-1 564 792
<b>Rörelseresultat</b>		335 732	550 105
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	8	40 859	173 207
Finansiella kostnader		-173 715	-223 594
<b>Summa finansiella poster</b>		-132 856	-50 387
Resultat efter finansiella poster		202 876	499 718
Aktuell skatt		0	-45 451
<b>ÅRETS VINST</b>		<u>202 876</u>	<u>454 267</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	29 899 894	29 953 425
Fastighetsförbättringar	6	3 843 241	112 500
Pågående om- och tillbyggnad		9 248 320	5 274 995
Inventarier, verktyg och installationer	7	192 496	22 646
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>43 183 951</u>	<u>35 363 566</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i MBF		6 700	6 700
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>6 700</u>	<u>6 700</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>43 190 651</u>	<u>35 370 266</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avräkning MBF - Centralkonto		3 380 003	5 406 098
Övriga kortfristiga fordringar	9	510 570	153 560
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	10	130 922	170 784
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>4 021 495</u>	<u>5 730 442</u>
<b>Kassa och bank</b>		180	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>4 021 675</u>	<u>5 730 442</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>47 212 326</u>	<u>41 100 708</u>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		27 022 621	25 928 135
Upplåtelseavgifter		8 163 237	5 589 059
Fond för yttre underhåll		608 957	346 457
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>35 794 815</u>	<u>31 863 651</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-646 329	-838 096
Årets vinst		202 876	454 267
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-443 453</u>	<u>-383 829</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>35 351 362</u>	<u>31 479 822</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	11 000 000	7 884 273
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>11 000 000</u>	<u>7 884 273</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	0	35 700
Ränteskulder		12 259	10 849
Leverantörsskulder		64 684	1 201 967
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	13	784 021	488 097
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>860 964</u>	<u>1 736 613</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>47 212 326</u>	<u>41 100 708</u>
<b>Ställda säkerheter</b>	14	11 000 000	11 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## 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 anskaffningsvärden 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 skrivs av enligt 75-årig plan. Fastighetsförbättringar skrivs av under 10-40 år. Inventarier/installationer skrivs av under mellan 4 och 10 år.

### Not 2 Nettoomsättning

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Årsavgifter bostäder	1 611 487	1 569 227
Hyror lokaler	94 176	94 176
Hyror bostäder	350 982	404 821
Uppvärmningsavgifter	14 004	14 004
Övriga hyresintäkter	16 492	19 476
Övriga intäkter	320 344	1 000
Återförda reserveringar	0	26 284
	<hr/>	<hr/>
Brutto	2 407 485	2 128 988
Hyresförluster vakanser bostäder	0	-2 742
Hyresförluster vakanser lokaler	-10 152	-8 460
Övriga hyresnedsättningar	0	-2 889
<b>Summa nettoomsättning</b>	<u>2 397 333</u>	<u>2 114 897</u>

I beloppet övriga intäkter ingår en debitering till Norrorts Fasad med kr 312 485.

### Not 3 Driftskostnader

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Fastighetsskötsel	214 075	142 881
Reparationer, löpande underhåll	100 036	93 100
Elavgifter	159 012	102 131
Uppvärmning	609 008	561 508
Vatten och avlopp	88 463	83 463
Renhållning	29 048	20 927
Försäkringar	45 798	44 464

*MS*

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Tomträttsavgäld	155 900	155 900
Kabel-TV	16 276	15 752
Övriga fastighetskostnader	1 749	0
Övriga driftskostnader	16 963	10 295
Ekonomisk och administrativ förvaltning	67 984	65 640
Övriga förvaltningskostnader	49 152	28 820
Revisionsarvode	8 250	7 750
<b>Summa driftskostnader</b>	<u>1 561 714</u>	<u>1 332 631</u>

**Not 4 Arvoden, personalkostnader**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Arvode styrelse	127 200	20 000
Sociala kostnader	39 966	6 284
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<u>167 166</u>	<u>26 284</u>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
<b>Byggnader</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30 416 718	30 416 718
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 416 718	30 416 718
Ingående ackumulerade avskrivningar	-463 293	-412 311
Årets avskrivningar	-53 531	-50 982
Utgående ackumulerade avskrivningar	-516 824	-463 293
Utgående planenligt värde	<u>29 899 894</u>	<u>29 953 425</u>
<b>Mark</b>		
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<u>29 899 894</u>	<u>29 953 425</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	24 522 000	19 683 000
Taxeringsvärde mark	15 838 000	14 137 000
	<u>40 360 000</u>	<u>33 820 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	39 400 000	33 000 000
Lokaler	960 000	820 000
	<u>40 360 000</u>	<u>33 820 000</u>

**Not 6 Fastighetsförbättringar**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	442 121	317 121
Årets anskaffningar	3 856 405	125 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 298 526	442 121
Ingående ackumulerade avskrivningar	-329 621	-317 121
Årets avskrivningar	-125 664	-12 500
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-455 285	-329 621
<b>Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar</b>	<u>3 843 241</u>	<u>112 500</u>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	208 985	190 360
Årets anskaffningar	201 467	18 625
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	410 452	208 985
Ingående ackumulerade avskrivningar	-186 339	-174 868
Årets avskrivningar	-31 617	-11 471
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-217 956	-186 339
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<u>192 496</u>	<u>22 646</u>

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ränteintäkt gemensamhetsplacering-MBF	40 606	108 150
Övriga ränteintäkter	253	65 057
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<u>40 859</u>	<u>173 207</u>

**Not 9 Övriga kortfristiga fordringar**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Skattekontot	61 750	61 677
Skattefordringar	135 599	91 883
Övriga fordringar	313 221	0
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<u>510 570</u>	<u>153 560</u>

**Not 10 Förutbet kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Upplupna ränteintäkter	40 606	108 150
Förutbetalda driftskostnader	86 376	38 975
Övriga interimfordringar	3 940	23 659
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<u>130 922</u>	<u>170 784</u>

**Not 11 Eget kapital**

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	25 928 135	5 589 059	346 457	-838 096	454 267
Upplåtelse lgh 3, lgh 12 och 13	1 094 486	2 574 178	0	0	0
Reservering till yttre fond			300 000	-300 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-37 500	37 500	
Balansering av föregående års resultat				454 267	-454 267
Årets resultat					<u>202 876</u>
Belopp vid årets utgång	<u>27 022 621</u>	<u>8 163 237</u>	<u>608 957</u>	<u>-646 329</u>	<u>202 876</u>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SEBO	2,36	2011-03-15	3 000 000
SEBO	2,36	2011-03-15	4 000 000
SEBO	2,36	2011-03-15	2 000 000
SEBO	2,36	2011-03-15	2 000 000
Summa:			11 000 000
Avgår kortfristig del			
Summa skulder till kreditinstitut			11 000 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			11 000 000

*MS*

**Not 13      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	109 527	111 038
Upplupna driftskostnader	113 758	102 048
Upplupna styrelsearvodena	127 200	20 000
Upplupna revisionsarvodena	8 100	7 800
Upplupna sociala avgifter	39 966	6 284
Övriga interimsskulder	385 470	240 927
<b>Summa</b>	<u>784 021</u>	<u>488 097</u>

**Not 14      Ställda säkerheter**

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</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 2011 - 04 - 28




Caroline Ardbo  
Ordförande




Daniel Henchiri  
Vice ordförande


Lukas Sköld  
Sekreterare



GUSTAV BOHLEN  
suppleant




Ove Stoltz  
Ledamot




Ulf Hjort  
Ledamot

Angelika Sveding Otterström  
Ledamot




Adrian Thomasson  
suppleant



Malin Sangell  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2011-05-03.

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 för år 2010. 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 revisions sed 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Västerås den 3 maj 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink that reads 'Maria Stridell'.

Maria Stridell  
Godkänd revisor