

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Tröskverket, org nr 769606-3549, får härmed avge redovisning för räkenskapsåret 2005-01-01 - 2005-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2005-05-11 haft följande sammansättning:

Vald till stämman år

Klas Thorselius	ordförande	2006	
Jan Torstensson	vice ordförande	2006	
Sandra Olofsson	ledamot	2006	
Ove Stoltz	ledamot	2006	
Henrick Andersson	ledamot	2006	
Sandra Eriksson	ledamot	2006	(avflyttad)
Daniel Henchiri	suppleant	2006	

Under räkenskapsåret har styrelsen hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

#### Revisorer

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young. Siffergranskningen har utförts av Ernst & Young i Västerås.

#### Valberedning

Valberedningen har bestått av Dan Backman och Andres Granberg.

#### Firmatecknare

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

#### Anställda

Föreningen har ingen anställd personal.  
Styrelsearvode har kostnadsförts enligt stämmobeslut med kr 20 000.

#### Ekonomisk och administrativ förvaltning

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för), Västerås. Föreningen har avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

#### Teknisk förvaltning

Mårths & Repus Fastighetsförvaltning AB har hand om föreningens fastighetsskötsel, felanmälan och nyckelförvaring. Profilstäderna AB ansvarar för lokalvården.

#### Fastigheten

Föreningen förvärvade per 2001-12-13 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

Lägenhetsyta: 3 267 m<sup>2</sup>. Lokalyta 281 m<sup>2</sup>.

Per 2005-12-31 var 53 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 14 med hyresrätt. 4 st lokaler (totalt 184 m<sup>2</sup>) hyrs ut. Föreningen har inga garage eller p-platser.

*M* Under räkenskapsåret har 10 st lägenhetsöverlåtelse godkänts av styrelsen.

**Försäkringar** Föreningens fastighet är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa försäkring AB.

<b>Översikt</b>	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Årsavgifter per m <sup>2</sup> /år, bostäder (gmsnitt)	562	562	489
Hyra per m <sup>2</sup> /år, bostäder (gmsnitt)	754	754	720
Bränsleavgifter per m <sup>2</sup> /år	160	153	143
Låneskuld per m <sup>2</sup>	2 255	2 255	3 095

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Förutom det sedvanliga, löpande underhållet, har bland annat följande utförts i föreningen:

- \* Gemensam vår- och höststädning har genomförts
- \* Skattereduktion har erhållits med kr 4 096
- \* Diverse ventilationsåtgärder har genomförts och OVK-besiktning är utförd
- \* Helrenovering har gjorts av ett badrum i en av föreningens hyreslägenheter efter rekommendation av föreningens försäkringsman. Inget underhåll hade gjorts sedan 1960-talet. Badkar och klinkermaterial har betalats av hyresgästen, resterande del har föreningen bekostat.

**Resultat**

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	- 590 895
Årets resultat	- 143 968
	<hr/>
	- 734 863

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	- 117 488
Överförs till fond för yttre underhåll	80 025
I ny räkning ansamlad förlust	- 697 400
	<hr/>
	- 734 863

Efter styrelseförslag till resultatdisposition kan årets resultat efter dispositionen tecknas enligt följande:

Resultat enligt resultaträkning	- 143 968
Dispositioner	+ 37 463
Årets resultat efter dispositioner	<hr/>
	- 106 505

*m* Medel för yttre underhåll efter dispositioner 170 062

**Resultaträkning**

<b>FÖRENINGENS INTÄKTER</b>	<b>Not</b>	<b>2005-01-01 - 2005-12-31</b>	<b>2004-01-01 - 2004-12-31</b>
Nettoomsättning	1.	2 069 542	2 062 034
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>2 069 542</b>	<b>2 062 034</b>
<b>FÖRENINGENS KOSTNADER</b>			
Drift	2.	-1 380 953	-1 283 380
Arvoden, personalkostnader	3.	-32 706	-32 347
Periodiskt underhåll		-117 488	0
Fastighetsskatt		-127 123	-117 497
Avskrivningar	4. 5. 6.	-136 193	-134 196
<b>SUMMA KOSTNADER</b>		<b>-1 794 463</b>	<b>-1 567 420</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>275 079</b>	<b>494 614</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	7.	39 751	45 838
Finansiella kostnader		-370 858	-423 079
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-56 028</b>	<b>117 373</b>
Aktuell skatt		-87 940	-74 833
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-143 968</b>	<b>42 540</b>

~

**Balansräkning**

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2005-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4.	30 143 243	30 185 186
Fastighetsförbättringar	5.	190 273	253 697
Inventarier, verktyg och installationer	6.	61 605	92 431
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 395 121</b>	<b>30 531 314</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i MBF		6 700	6 700
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 700</b>	<b>6 700</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 401 821</b>	<b>30 538 014</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avräkning MBF - Centralkonto		2 519 158	2 731 811
Övriga kortfristiga fordringar	9.	137 132	54 157
Förutbet kostnader & upplupna intäkter	10.	130 906	136 293
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 787 196</b>	<b>2 922 261</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 787 196</b>	<b>2 922 261</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 189 017</b>	<b>33 460 275</b>

12

**Balansräkning**

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2005-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>	11.		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		-23 987 727	-23 987 727
Upplåtelseavgifter		-1 058 512	-1 058 512
Fond för yttre underhåll		-207 525	-127 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>-25 253 764</b>	<b>-25 173 739</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		590 895	553 410
Årets resultat		143 968	-42 540
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>734 863</b>	<b>510 870</b>
<b>Summa Eget kapital</b>		<b>-24 518 901</b>	<b>-24 662 869</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8.	-8 000 000	-8 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>-8 000 000</b>	<b>-8 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Ränteskulder		-27 134	-34 884
Leverantörsskulder		-120 791	-383 372
Skatteskulder		-174 885	-90 160
Övriga kortfristiga skulder	12.	-6 943	-3 205
Upplupna kostnader & förutbet intäkter	13.	-340 363	-285 785
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>-670 116</b>	<b>-797 406</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>-33 189 017</b>	<b>-33 460 275</b>
Poster inom linjen	14.		
Ställda panter		11 000 000	11 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR****REDOVISNINGSPRINCIPER**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. 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 tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Byggnaden skrivs av efter en 75-årig plan. Fastighetsförbättringar samt inventarier skrivs av under 5 år.

**NOTER**

<b>Not 1. Nettoomsättning</b>	<b>År 2005</b>	<b>År 2004</b>
Årsavgifter bostäder	1 464 840	1 454 464
Hyror lokaler	77 496	76 956
Hyror bostäder	499 140	506 643
Uppvärmningsavgifter	14 004	14 004
Övriga hyror	9 146	9 147
Övriga intäkter	4 916	820
<b>Brutto</b>	<b>2 069 542</b>	<b>2 062 034</b>

<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 069 542</b>	<b>2 062 034</b>
------------------------------	------------------	------------------

<b>Not 2. Drift</b>	<b>År 2005</b>	<b>År 2004</b>
Fastighetsskötsel och lokalvård	173 585	119 913
Reparationer och löpande underhåll	138 071	56 343
Elavgifter	81 022	84 019
Uppvärmning	567 254	544 700
Vatten	83 536	128 055
Renhållning	38 515	41 601
Fastighetskostnader	217 463	235 469
Förvaltningskostnader	81 507	73 280

<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 380 953</b>	<b>1 283 380</b>
------------------------------	------------------	------------------

2

<b>Not 3. Arvoden, personalkostnader</b>	<b>År 2005</b>	<b>År 2004</b>
Arvoden styrelse	20 000	20 000
Arvoden revision	7 250	6 875
Sociala kostnader	5 456	5 472
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b>32 706</b>	<b>32 347</b>

<b>Not 4. Byggnader och Mark</b>	<b>År 2005</b>	<b>År 2004</b>
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	30 416 718	30 461 900
Åtbetalning FB avs värmeseparering	0	-45 182
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 416 718	30 416 718
Ingående avskrivningar	-231 532	-191 586
Årets avskrivningar	-41 943	-39 946
Utgående ackumulerade avskrivningar	-273 475	-231 532
<b>Utgående planenligt värde</b>	<b>30 143 243</b>	<b>30 185 186</b>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	14 138 000	14 138 000
Mark	12 537 000	12 537 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>26 675 000</b>	<b>26 675 000</b>

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande:

Bostäder	26 000 000	26 000 000
Lokaler	675 000	675 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>26 675 000</b>	<b>26 675 000</b>

<b>Not 5. Fastighetsförbättringar</b>	<b>År 2005</b>	<b>År 2004</b>
Ingående anskaffningsvärde	317 121	0
Årets anskaffning	0	317 121
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	317 121	317 121
Ingående avskrivningar	-63 424	0
Årets avskrivningar	-63 424	-63 424
Utgående ackumulerade avskrivningar	-126 848	-63 424
<b>Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar</b>	<b>190 273</b>	<b>253 697</b>

<b>Not 6. Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>År 2005</b>	<b>År 2004</b>
Ingående anskaffningsvärde	154 126	118 667
Årets anskaffning	0	35 459
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 126	154 126
Ingående avskrivningar	-61 695	-30 869
Årets avskrivningar	-30 826	-30 826
Utgående ackumulerade avskrivningar	-92 521	-61 695
Utgående planenligt värde Inventarier, verktyg och installationer	61 605	92 431

<b>Not 7. Finansiella intäkter</b>	<b>Ar 2005</b>	<b>Ar 2004</b>
Ränteintäkt gemensamplacering-MBF	39 356	45 826
Övriga ränteintäkter	395	12
Summa finansiella intäkter	39 751	45 838

**Not 8. Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Skuld per 2005-12-31
SBAB	2,52	3-mån	2 000 000
SBAB	2,52	3-mån	2 000 000
SBAB	5,53	2006-12-15	2 000 000
SBAB	5,71	2007-12-17	2 000 000
			8 000 000
Avgår kortfristig del			0
Summa skulder till kreditinstitut			8 000 000

Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år 8 000 000

<b>Not 9. Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>Ar 2005</b>	<b>Ar 2004</b>
Skattekontot	128 072	40 517
Övrigt	9 060	13 640
Summa övriga kortfristiga fordringar	137 132	54 157

<b>Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>Ar 2005</b>	<b>Ar 2004</b>
Upplupna ränteintäkter	39 356	45 826
Förutbetalda driftskostnader	91 550	90 467
Summa förutbet. kostnader & uppl. intäkter	130 906	136 293

✓



## Not 11. Eget kapital

	Bundet eget kapital		Ansamlad förlust		
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	23 987 727	1 058 512	127 500	-553 410	42 540
Avsättning till yttre fond, enligt stämmobeslut			80 025	-80 025	
Upplösning av yttre fond enligt stämmobeslut					
Övriga dispositioner enligt stämmobeslut				42 540	-42 540
Årets resultat					-143 968
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>23 987 727</b>	<b>1 058 512</b>	<b>207 525</b>	<b>-590 895</b>	<b>-143 968</b>

## Not 12. Övriga kortfristiga skulder

	År 2005	År 2004
Källskatt	5 999	0
Avr fastighetsskatt lokal	0	2 745
Övrigt	944	460
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>6 943</b>	<b>3 205</b>

## Not 13. Upplupna kostnader &amp; förutbet intäkter

	År 2005	År 2004
Upplupna sociala kostnader	10 948	5 492
Upplupna arvoden	27 000	26 500
Förutbetalda hyror / avgifter	151 277	74 592
Upplupna driftskostnader	99 613	130 917
Övriga interimsskulder	51 525	48 284
<b>Summa uppl. kostnader &amp; förutbet. intäkter</b>	<b>340 363</b>	<b>285 785</b>

## Not 14. Ställda säkerheter avseende egna skulder

	År 2005	År 2004
För egna skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	11 000 000	11 000 000
Varav pantbrev i eget förvar	0	0

Enskededalen den

BRF Tröskverket



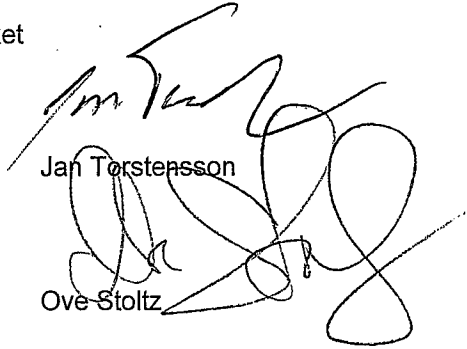
Klas Thorselius



Sandra Olofsson



Henrick Andersson



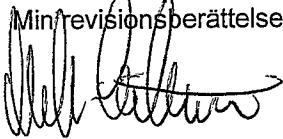
Jan Torstensson

Ove Stoltz

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats den

25/4 2006.



Mats Christensson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tröskverket

Org.nr 769606-3549

---

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Tröskverket för år 2005. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

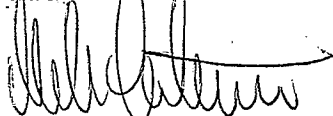
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen 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 de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås 2006-04-25

ERNST & YOUNG AB



Mats Christensson  
Auktoriserad revisor