

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Tröskverket, org nr 769606-3549, får härmed avge redovisning för räkenskapsåret 2007-01-01 - 2007-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

**Styrelse** Styrelsen har sedan ordinarie stämman 2007-05-09 haft följande sammansättning:

Vald till stämman år

Daniel Heinrich	ordförande	2008
Ove Stoltz	vice ordförande	2008
Carina Pettersson	sekreterare	2008
Henrik Frantz	ledamot	2009
Kent Kastell	ledamot	2009
Caroline Edbom	suppleant	2008
Julia Brundin	suppleant	2008

Under räkenskapsåret har styrelsen hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

**Revisorer** Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämman hållits valdes godkänd revisor Ulrica Sjödén och till revisorssuppleant valdes Anders Eriksson. Siffergranskningen har utförts av Ernst & Young i Västerås.

**Valberedning** Valberedningen har bestått av Sandra Olofsson.

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

**Anställda** Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsearvode har kostnadsförts avseende år 2007 enligt stämmobeslut med kr 20 000.

Det av stämman beslutade styrelsearvodet avseende år 2006 har inte tagits ut och har därför i årets bokslut återförts tillsammans med sociala avgifter, se not 1 till resultaträkningen.

**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** Märths & Repus Fastighetsförvaltning AB har hand om föreningens fastighetsskötsel, felanmälan och nyckelförvaring. ISS 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: 3 268 m<sup>2</sup>. Lokalyta 281 m<sup>2</sup> (enligt ek plan).

Per 2007-12-31 var 56 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 11 med hyresrätt. 4 st lokaler (totalt 184 m<sup>2</sup>) hyrs ut. Föreningen har inga garage eller p-platser.

Under räkenskapsåret har 8 st lägenhetsöverlåtelser godkänts av styrelsen.

WD

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

	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<b>Översikt</b>			
Årsavgifter per m <sup>2</sup> /år, bostäder (gmsnitt)	546	562	562
Hyra per m <sup>2</sup> /år, bostäder (gmsnitt)	861	754	754
Bränslekostnad per m <sup>2</sup> /år	159	162	160
Låneskuld per m <sup>2</sup>	2 249	2 253	2 255

Vid beräkning av 2007 års siffror har följande ytor använts:  
Bostadsrätter 2 736 m<sup>2</sup>, hyresrätter 532 m<sup>2</sup>, bränsle/låneskuldsvyta 3 549 m<sup>2</sup>.

**Väsentliga  
händelser under  
räkenskapsåret**

Förutom det sedvanliga, löpande underhållet, kan följande nämnas:

Föreningen har under året upplåtit 3 st lägenheter. Det är lgh 9, 103 och 108 som numera är bostadsrätter. Föreningen har för dessa tre lägenheter erhållit totalt kr 4 060 000. Från detta belopp skall sedan avräknas kostnader för mäklare, diverse reparationer samt att lägenheterna varit tomma några månader innan upplåtelse har skett. Totala kostnader att avräkna uppgår till kr 113 334.

Stamspolning har utförts, kostnad för detta kr 56 550  
Dator är inköpt till föreningen  
Nya trädgårdsmöbler är inköpta  
Gemensam städdag har genomförts med föreningens medlemmar

**Framtida utveckling** Styrelsen arbetar med frågan om dränering och renovering av föreningens fasad.

**Resultat** Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	- 712 815
Årets resultat	+ 604
	<u>- 712 211</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	- 56 550
Överförs till fond för yttre underhåll	+ 101 460
I ny räkning balanseras	- 757 121
	<u>- 712 211</u>

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

Resultat enligt resultaträkning	+ 604
Dispositioner	- 44 910
Årets resultat efter dispositioner	<u>- 44 306</u>

Medel för yttre underhåll efter dispositioner 294 997

WD

**Resultaträkning**

<b>FÖRENINGENS INTÄKTER</b>	<b>Not</b>	<b>2007-01-01 - 2007-12-31</b>	<b>2006-01-01 - 2006-12-31</b>
Nettoomsättning	1.	2 076 309	2 091 289
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>2 076 309</b>	<b>2 091 289</b>
<b>FÖRENINGENS KOSTNADER</b>			
Drift	2.	-1 424 035	-1 306 641
Arvoden, personalkostnader	3.	-34 859	-33 484
Periodiskt underhåll		-56 550	0
Fastighetsskatt		-112 200	-136 750
Avskrivningar	4. 5. 6.	-141 101	-143 539
<b>SUMMA KOSTNADER</b>		<b>-1 768 745</b>	<b>-1 620 414</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>307 564</b>	<b>470 875</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	7.	83 660	30 156
Finansiella kostnader		-367 251	-344 315
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>23 973</b>	<b>156 716</b>
Aktuell skatt		-23 369	-92 106
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>604</b>	<b>64 610</b>

W

**Balansräkning**

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4.	30 052 961	30 099 203
Fastighetsförbättringar	5.	63 425	126 849
Inventarier, verktyg och installationer	6.	30 329	51 780
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 146 715</b>	<b>30 277 832</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>30 153 415</b>	<b>30 284 532</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avräkning MBF - Centralkonto		6 362 820	2 588 804
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 751
Övriga kortfristiga fordringar	9.	140 630	151 080
Förutbet kostnader & upplupna intäkter	10.	168 360	120 103
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 671 810</b>	<b>2 862 738</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 671 810</b>	<b>2 862 738</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>36 825 225</b>	<b>33 147 270</b>

WS

**Balansräkning**

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>	11.		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		-25 203 593	-23 987 727
Upplåtelseavgifter		-3 789 312	-1 058 512
Fond för yttre underhåll		-250 087	-170 062
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>-29 242 992</b>	<b>-25 216 301</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		712 815	697 400
Årets resultat		-604	-64 610
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>712 211</b>	<b>632 790</b>
<b>Summa Eget kapital</b>		<b>-28 530 781</b>	<b>-24 583 511</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8.	-7 953 190	-7 987 284
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>-7 953 190</b>	<b>-7 987 284</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8.	-30 159	-7 328
Ränteskulder		-34 441	-28 260
Leverantörsskulder		-65 465	-61 390
Skatteskulder		0	-128 332
Upplupna kostnader & förutbet intäkter	12.	-211 189	-351 165
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>-341 254</b>	<b>-576 475</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>-36 825 225</b>	<b>-33 147 270</b>
Poster inom linjen	13.		
Ställda panter		11 000 000	11 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

W

**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 tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Byggnaden skrivs av efter en 75-årig plan. Fastighetsförbättringar skrivs av under 5 år. Inventarier skrivs av under 4 och 5 år.

**NOTER**

<b>Not 1. Nettoomsättning</b>	<b>År 2007</b>	<b>År 2006</b>
Årsavgifter bostäder	1 495 112	1 464 840
Hyror lokaler	79 686	77 880
Hyror bostäder	458 071	499 140
Uppvärmningsavgifter	14 004	14 004
Övriga hyror	9 910	9 144
Återförda reserveringar	26 484	25 456
Övriga intäkter	840	825
<b>Brutto</b>	<b>2 084 107</b>	<b>2 091 289</b>
Hysesförluster (en månad hyresfritt lokal)	-7 798	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 076 309</b>	<b>2 091 289</b>

<b>Not 2. Drift</b>	<b>År 2007</b>	<b>År 2006</b>
Fastighetsskötsel och lokalvård	176 833	155 503
Reparationer och löpande underhåll	105 339	86 394
Elavgifter	81 543	93 788
Uppvärmning	564 977	574 060
Vatten	101 589	73 003
Renhållning	20 651	34 408
Försäkringar	41 829	41 829
Tomträttsavgäld	155 900	155 900
Kabel-TV avgifter	14 752	14 564
Förvaltningskostnader	160 622	77 192
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 424 035</b>	<b>1 306 641</b>

WD

<b>Not 3. Arvoden, personalkostnader</b>	<b>År 2007</b>	<b>År 2006</b>
Arvoden styrelse	20 000	20 000
Arvoden revision	7 875	7 500
Sociala kostnader	6 984	5 984
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b>34 859</b>	<b>33 484</b>

<b>Not 4. Byggnader och Mark</b>	<b>År 2007</b>	<b>År 2006</b>
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	30 416 718	30 416 718
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 416 718	30 416 718
Ingående avskrivningar	-317 515	-273 475
Årets avskrivningar	-46 242	-44 040
Utgående ackumulerade avskrivningar	-363 757	-317 515
<b>Utgående planenligt värde</b>	<b>30 052 961</b>	<b>30 099 203</b>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	19 683 000	14 138 000
Mark	14 137 000	12 537 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>33 820 000</b>	<b>26 675 000</b>

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande:

Bostäder	33 000 000	26 000 000
Lokaler	820 000	675 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>33 820 000</b>	<b>26 675 000</b>

<b>Not 5. Fastighetsförbättringar</b>	<b>År 2007</b>	<b>År 2006</b>
Ingående anskaffningsvärde	317 121	317 121
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	317 121	317 121
Ingående avskrivningar	-190 272	-126 848
Årets avskrivningar	-63 424	-63 424
Utgående ackumulerade avskrivningar	-253 696	-190 272
<b>Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar</b>	<b>63 425</b>	<b>126 849</b>

WD

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer	År 2007	År 2006
Ingående anskaffningsvärde	180 376	154 126
Årets anskaffning	9 984	26 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	190 360	180 376
Ingående avskrivningar	-128 596	-92 521
Årets avskrivningar	-31 435	-36 075
Utgående ackumulerade avskrivningar	-160 031	-128 596
Utgående planenligt värde		
Inventarier, verktyg och installationer	30 329	51 780

Not 7. Finansiella intäkter	År 2007	År 2006
Ränteintäkt gemensamplacering-MBF	83 459	28 313
Övriga ränteintäkter	201	1 843
Summa finansiella intäkter	83 660	30 156

## Not 8. Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Skuld per 2007-12-31
SBAB	5,35	2008-03-17	1 996 444
SBAB	5,35	2008-03-17	1 986 905
SBAB	5,33	2008-12-17	2 000 000
SBAB	5,33	2008-12-17	2 000 000
			7 983 349
Avgår kortfristig del			-30 159
Summa skulder till kreditinstitut			7 953 190

Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år 7 832 554

Not 9. Övriga kortfristiga fordringar	År 2007	År 2006
Skattekontot	75 875	151 080
Skattefordringar	63 989	0
Övriga fordringar	766	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	140 630	0

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	År 2007	År 2006
Upplupna ränteintäkter	83 459	28 313
Förutbetalda driftskostnader	84 901	91 790
Summa förutbet. kostnader & uppl. intäkter	168 360	120 103



**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	170 062	-697 400	64 610
Uppl. av bostadsrätt, lgh 9, 103 och 108	1 215 866	2 730 800			
Avsättning till yttre fond, enligt stämmobeslut			80 025	-80 025	
Upplösning av yttre fond enligt stämmobeslut					
Övriga dispositioner enligt stämmobeslut				64 610	-64 610
Årets resultat					604
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 203 593</b>	<b>3 789 312</b>	<b>250 087</b>	<b>-712 815</b>	<b>604</b>

**Not 12. Upplupna kostnader & förutbet intäkter**

År 2007

År 2006

Upplupna sociala kostnader	6 484	5 984
Upplupna arvoden	28 000	27 500
Förutbetalda hyror / avgifter	92 017	153 491
Upplupna driftskostnader	79 517	157 255
Övriga interimsskulder	5 171	6 935

<b>Summa uppl. kostnader &amp; förutbet. intäkter</b>	<b>211 189</b>	<b>351 165</b>
---	----------------	----------------

**Not 13. Ställda säkerheter avseende egna skulder**

År 2007

År 2006

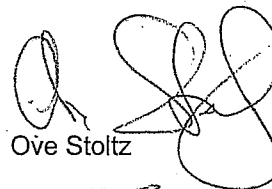
För egna skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	11 000 000	11 000 000
Varav pantbrev i eget förvar	0	0

Enskededalen den 2008 05 04

BRF Tröskverket



Daniel Henchiri



Ove Stoltz



Carina Pettersson



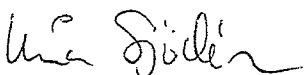
Henrik Frantz

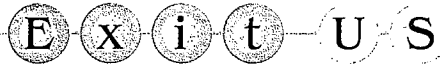


Kent Kastell

## REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 maj 2008.


Ulrica Sjödén  
Godkänd revisor



ExitUS Revision & Konsult AB

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tröskverket

Org nr 769606-3549

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Tröskverket för räkenskapsåret 2007-01-01 - 2007-12-31. 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 revisionssed 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 en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Västerås den 7 maj 2008

Ulrica Sjödén  
Godkänd revisor