

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Tröskverket, org nr 769606-3549, får härmed avge redovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2008-05-19 haft följande sammansättning:

Vald till stämman år

Daniel Heinrich	ordförande	2009
Ove Stoltz	vice ordförande	2010
Carina Pettersson	sekreterare	2009
Henrik Frantz	ledamot	2009 (avflyttat)
Kent Kastell	ledamot	2009
Julia Brundin	suppleant	2009
Lukas Sköld	suppleant	2009
Caroline Ardbo	suppleant	2009

Under räkenskapsåret har styrelsen hållit 9 st protokollförda styrelsemöten.

#### Revisorer

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

#### Valberedning

Valberedningen har bestått av Sandra Olofsson och Karl Rydberg.

#### Firmatecknare

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

#### Anställda

Föreningen har ingen anställd personal.

Styrelsearvode har kostnadsförts avseende år 2008 enligt stämmobeslut med kr 20 000.

Det av stämman beslutade styrelsearvodet avseende år 2007 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

Mårths & 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 2008-12-31 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 6 st lägenhetsöverlåtelse godkänts av styrelsen.

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

<b>Översikt</b>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Årsavgifter per m <sup>2</sup> /år, bostäder (gmsnitt)	563	546	562
Hyra per m <sup>2</sup> /år, bostäder (gmsnitt)	829	861	754
Bränslekostnad per m <sup>2</sup> /år	155	159	162
Låneskuld per m <sup>2</sup>	2 241	2 249	2 253

Vid beräkning av 2008 års siffror har följande ytor använts:  
Bostadsrätter 2 736 m<sup>2</sup>, hyresrätter 532 m<sup>2</sup>, bränsle/låneskuldsyta 3 549 m<sup>2</sup>.

**Väsentliga  
händelser under  
räkensårsåret**

Förutom det sedvanliga, löpande underhållet, kan följande nämnas:  
Extrastämma hölls i juni 2008 där det beslutades att bl a fasadrenovering skall utföras.  
Föreningen köpte in lägenhet nr 95 av en hyresgäst som ville avflytta för kr 25 000  
i syfte att rusta upp den och sedan upplåta den med bostadsrätt.

**Framtida utveckling** Drängeringsarbetet är påbörjat och kommer att slutföras. Styrelsen arbetar med vidare med frågan om fasadrenovering. Underhållsplan kommer att utarbetas gällande föreningens underhållsbehov. Lägenhet nr 95 är numera såld och därmed upplåten med bostadsrätt. Lägenheten såldes, med tillträde 2009-02-01, för kr 1 420 000.

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

Balanserat resultat	- 757 121
Årets resultat	- 29 516
	<hr/>
	- 786 637

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	- 50 000
Överförs till fond för yttre underhåll	+ 101 460
I ny räkning balanseras	- 838 097
	<hr/>
	- 786 637

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

Resultat enligt resultaträkning	- 29 516
Dispositioner	- 51 460
Årets resultat efter dispositioner	<hr/>
	- 80 976

Medel för yttre underhåll efter dispositioner	346 457
---	---------

**Resultaträkning**

<b>FÖRENINGENS INTÄKTER</b>	<b>Not</b>	<b>2008-01-01 - 2008-12-31</b>	<b>2007-01-01 - 2007-12-31</b>
Nettoomsättning	1.	2 131 927	2 076 309
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>2 131 927</b>	<b>2 076 309</b>
<b>FÖRENINGENS KOSTNADER</b>			
Drift	2.	-1 617 947	-1 424 035
Arvoden, personalkostnader	3.	-33 534	-34 859
Periodiskt underhåll		-50 000	-56 550
Fastighetsskatt		-88 600	-112 200
Avskrivningar	4. 5. 6.	-126 816	-141 101
<b>SUMMA KOSTNADER</b>		<b>-1 916 897</b>	<b>-1 768 745</b>
<b>Röiseresultat</b>		<b>215 030</b>	<b>307 564</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	7.	258 479	83 660
Finansiella kostnader		-431 412	-367 251
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>42 097</b>	<b>23 973</b>
Aktuell skatt		-71 613	-23 369
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-29 516</b>	<b>604</b>

**Balansräkning**

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4.	30 004 407	30 052 961
Fastighetsförbättringar	5.	0	63 425
Pågående arbeten	9.	103 444	0
Inventarier, verktyg och installationer	6.	15 492	30 329
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 123 343</b>	<b>30 146 715</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>30 130 043</b>	<b>30 153 415</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avräkning MBF - Centralkonto		1 366 501	6 362 820
Övriga kortfristiga fordringar	10.	131 838	140 630
Förutbet kostnader & upplupna intäkter	11.	249 387	168 360
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 747 726</b>	<b>6 671 810</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>5 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 747 726</b>	<b>6 671 810</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>36 877 769</b>	<b>36 825 225</b>

**Balansräkning**

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>	12.		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		-25 203 593	-25 203 593
Upplåtelseavgifter		-3 789 312	-3 789 312
Fond för yttre underhåll		-294 997	-250 087
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>-29 287 902</b>	<b>-29 242 992</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		757 121	712 815
Årets resultat		29 516	-604
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>786 637</b>	<b>712 211</b>
<b>Summa Eget kapital</b>		<b>-28 501 265</b>	<b>-28 530 781</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8.	-7 919 992	-7 953 190
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>-7 919 992</b>	<b>-7 953 190</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8.	-32 939	-30 159
Ränteskulder		-34 079	-34 441
Leverantörsskulder		-97 736	-65 465
Upplupna kostnader & förutbet intäkter	13.	-291 758	-211 189
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>-456 512</b>	<b>-341 254</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>-36 877 769</b>	<b>-36 825 225</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 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 2008</b>	<b>År 2007</b>
Årsavgifter bostäder	1 539 240	1 495 112
Hyror lokaler	92 268	79 686
Hyror bostäder	441 190	458 071
Uppvärmningsavgifter	14 004	14 004
Övriga hyror	18 641	9 910
Återförda reserveringar	26 484	26 484
Övriga intäkter	900	840
Brutto	<u>2 132 727</u>	<u>2 084 107</u>
Hyresförluster lokaler	-800	-7 798
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 131 927</b>	<b>2 076 309</b>

<b>Not 2. Drift</b>	<b>År 2008</b>	<b>År 2007</b>
Fastighetsskötsel och lokalvård	120 550	176 833
Reparationer och löpande underhåll	173 815	105 339
Elavgifter	88 016	81 543
Uppvärmning	551 713	564 977
Vatten	92 533	101 589
Renhållning	26 657	20 651
Försäkringar	41 829	41 829
Tomträttsavgäld	155 900	155 900
Kabel-TV avgifter	15 148	14 752
Förvaltningskostnader	351 786	160 622
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 617 947</b>	<b>1 424 035</b>

<b>Not 3. Arvoden, personalkostnader</b>	<b>År 2008</b>	<b>År 2007</b>
Arvoden styrelse	20 000	20 000
Arvoden revision	7 250	7 875
Sociala kostnader	6 284	6 984
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b>33 534</b>	<b>34 859</b>

<b>Not 4. Byggnader och Mark</b>	<b>År 2008</b>	<b>År 2007</b>
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	30 416 718	30 416 718
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 416 718	30 416 718
Ingående avskrivningar	-363 757	-317 515
Årets avskrivningar	-48 554	-46 242
Utgående ackumulerade avskrivningar	-412 311	-363 757
<b>Utgående planenligt värde</b>	<b>30 004 407</b>	<b>30 052 961</b>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	19 683 000	19 683 000
Mark	14 137 000	14 137 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>33 820 000</b>	<b>33 820 000</b>

<b>Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande:</b>		
Bostäder	33 000 000	33 000 000
Lokaler	820 000	820 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>33 820 000</b>	<b>33 820 000</b>

<b>Not 5. Fastighetsförbättringar</b>	<b>År 2008</b>	<b>År 2007</b>
Ingående anskaffningsvärde	317 121	317 121
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	317 121	317 121
Ingående avskrivningar	-253 696	-190 272
Årets avskrivningar	-63 425	-63 424
Utgående ackumulerade avskrivningar	-317 121	-253 696
<b>Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar</b>	<b>0</b>	<b>63 425</b>

<b>Not 6. Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>År 2008</b>	<b>År 2007</b>
Ingående anskaffningsvärde	190 360	180 376
Årets anskaffning	0	9 984
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	190 360	190 360
Ingående avskrivningar	-160 031	-128 596
Årets avskrivningar	-14 837	-31 435
Utgående ackumulerade avskrivningar	-174 868	-160 031
Utgående planenligt värde Inventarier, verktyg och installationer	15 492	30 329

<b>Not 7. Finansiella intäkter</b>	<b>År 2008</b>	<b>År 2007</b>
Ränteintäkt gemensamplacering-MBF	97 379	83 459
Övriga ränteintäkter	161 100	201
Summa finansiella intäkter	258 479	83 660

**Not 8. Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Skuld per 2008-12-31
SBAB	6,22	2009-06-16	1 988 890
SBAB	5,25	2009-06-17	1 978 555
SBAB	3,66	2009-03-17	1 992 743
SBAB	3,66	2009-03-17	1 992 743
			7 952 931
Avgår kortfristig del			-32 939
Summa skulder till kreditinstitut			7 919 992

Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år 7 788 236

<b>Not 9. Pågående arbeten</b>	<b>År 2008</b>	<b>År 2007</b>
Inköp och upprustning av lgh 95 (upplåts med bostadsrätt fr o m 2009-02-01)	103 444	0
Summa pågående arbeten	103 444	0



Not 10. Övriga kortfristiga fordringar	År 2008	År 2007
Skattefordringar	70 545	63 989
Skattekontot	61 293	75 875
Övriga fordringar	0	766
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>131 838</b>	<b>140 630</b>

Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	År 2008	År 2007
Upplupna ränteintäkter	143 066	83 459
Förutbetalda driftskostnader	106 321	84 901
<b>Summa förutbet. kostnader &amp; uppl. intäkter</b>	<b>249 387</b>	<b>168 360</b>

## Not 12. Eget kapital

	Bundet eget kapital			Ansamlad förlust	
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	25 203 593	3 789 312	250 087	-712 815	604
Avsättning till yttre fond, enligt stämmobeslut			101 460	-101 460	
Upplösning av yttre fond enligt stämmobeslut			-56 550	56 550	
Övriga dispositioner enligt stämmobeslut				604	-604
Årets resultat					-29 516
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 203 593</b>	<b>3 789 312</b>	<b>294 997</b>	<b>-757 121</b>	<b>-29 516</b>

Not 13. Upplupna kostnader & förutbet intäkter	År 2008	År 2007
Upplupna sociala kostnader	6 284	6 484
Upplupna arvoden	27 500	28 000
Förutbetalda hyror / avgifter	164 891	92 017
Upplupna driftskostnader	87 083	79 517
Övriga interimsskulder	6 000	5 171
<b>Summa uppl. kostnader &amp; förutbet. intäkter</b>	<b>291 758</b>	<b>211 189</b>

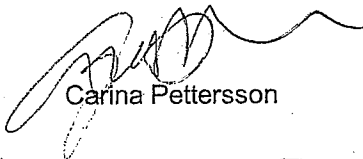
Not 14. Ställda säkerheter avseende egna skulder	År 2008	År 2007
För egna skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	11 000 000	11 000 000
Varav pantbrev i eget förvar	0	0

Enskededalen den


BRF Tröskverket

  
Daniel Henchiri

  
Ove Stoltz

  
Carina Pettersson

  
Kent Kastell

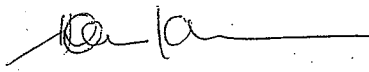
  
Julia Brundin  
(suppleant)

2009-04-27 Stockholm


REVISORSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 maj 2009

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Helena Johansson  
Godkänd revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

### Bostadsrättsföreningen Tröskverket

Org nr 769606-3549

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Tröskverket räkenskapsåret 2008. 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.

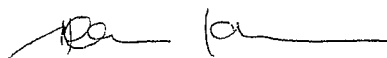
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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, balanserar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 11 maj 2009

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helena Johansson  
Godkänd revisor