

Brf Tröskverket  
Org nr 769606-3549

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

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 2013-05-21 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Ove Stoltz	Ordförande	2014	
Elin Hall	Vice ordförande	2015	
Caroline Ardbo	Ledamot	2014	
Ulf Hjort	Ledamot	2014	
Daniel Henchiri	Ledamot	2014	
Linda Hillemar	Ledamot	2015	
Sebastian Jimenez	Ledamot	2015	
Carina Petersson	Suppleant/sekreterare	2015	
Andrea Zerat	Suppleant	2015	
Anja Virta	Suppleant	2015	Avgått

Styrelsen har under året hållit 11 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 utsågs Gustav Bohlin och Anna Nielsen.

#### Arvode

Stämman beslutade om ett styrelsearvode på 3 prisbasbelopp. Kostnadsförts belopp avseende 2013 är 133 500 kr.

### Förvaltning

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Föreningen har ett avtal med Aseka Hiss & Fastighet AB gällande fastighetsskötsel. ISS svarar för lokalvården. Olsson Städ & Konsult svarar för städning av tvättstugan en gång per månad.

### 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  
5 st 3 rum och kök  
1 st 4 rum och kök

Nybyggnadsår 1921, värdeår 1951. Vid årsskiftet 2013-12-31 var 61 st lägenheter upplåtna med bostadsrätt. 6 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 9 st bostadsrätter överlåtits.

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

### Flerårsjämförelse

		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	618	558	557
Låneskuld per totala kvm	kr	3 116	3 116	3 116
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	171	169	161

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgiften per 1 januari 2013 med 10% efter att avgiften under flera år hållits oförändrad. Under året har löpande underhåll utförts. Två nya tvättmaskiner har installerats. Stampsolning har utförts i hela fastigheten. Stampsolningen visade att stammarna bör åtgärdas inom ett par år.

Fönsterbytet är färdigställt. 10% av totalt nedlagda kostnader gällande fönsterrenoveringen har bokförts som periodiskt underhåll i resultaträkningen. Föreningen har efter en tvist förlikats med leverantören och fått alla fönster åtgärdade.

Extra föreningsstämma hölls den 16 december 2013 för att behandla frågan om råvindsförsäljning. Styrelsen fick i uppdrag att lämna in bygglovsansökan samt att fortsätta arbeta med frågan. Föreningen har under året arbetat mycket i förebyggande syfte med egenkontroll av fastigheten angående miljö och hälsa.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har beslutat om 2% höjning av årsavgiften fr o m 1 januari 2014.

Styrelsen arbetar fortsatt med frågan om råvindsförsäljning och har anlitat 2BK Arkitekter för arbetet med bygglovsansökan. Som ett led i arbetet med egenkontrollen av miljö och hälsa så upptäcktes radon på vissa ställen i fastigheten. Styrelsen arbetar för att åtgärda detta så snart som möjligt. Under 2014 har styrelsen för avsikt att göra en energi- och ventilationsanalys.

**Förslag till vinstdisposition**

Till stämmas förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 051 745
Årets resultat	-1 680 936
	<hr/>
	-2 732 681

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll	550 000
Uttag ur fond för yttre underhåll	-1 193 305
I ny räkning balanseras	-2 089 376
	<hr/>
	-2 732 681

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-1 680 936
Dispositioner	643 305
Årets resultat efter dispositioner	-1 037 631

Medel för yttre underhåll efter disposition 36 310

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	1		
<b>Föreningens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 241 865	2 084 149
<b>Summa intäkter</b>		2 241 865	2 084 149
<b>Föreningens kostnader</b>			
Drift	3	-1 714 101	-1 680 594
Arvoden, personalkostnader	4	-175 445	0
Periodiskt underhåll		-1 193 305	-139 063
Fastighetsskatt, fastighetsavgift		-90 130	-101 055
Avskrivningar byggnad	5	-61 969	-59 018
Avskrivningar fastighetsförbättringar	6	-364 064	-137 151
Avskrivningar inventarier	7	-27 151	-27 153
<b>Summa kostnader</b>		-3 626 165	-2 144 034
<b>Rörelseresultat</b>		-1 384 300	-59 885
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	8	88 366	68 409
Finansiella kostnader		-385 002	-378 350
<b>Summa finansiella poster</b>		-296 636	-309 941
Resultat efter finansiella poster		-1 680 936	-369 826
<b>ÅRETS FÖRLUST</b>		-1 680 936	-369 826

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	29 722 699	29 784 668
Fastighetsförbättringar	6	12 625 975	3 913 539
Pågående om- och tillbyggnad	9	0	9 479 702
Inventarier, verktyg och installationer	7	127 443	154 594
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>42 476 117</u>	<u>43 332 503</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>42 482 817</u>	<u>43 339 203</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
MBF Klientmedel i Handelsbanken		3 709 038	4 004 295
Avgifts- och hyresfordringar		2 057	2 506
Övriga kortfristiga fordringar	10	1 918	312 598
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	11	120 353	186 219
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>3 833 366</u>	<u>4 505 618</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>186</u>	<u>185</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 833 552</u>	<u>4 505 803</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>46 316 369</u>	<u>47 845 006</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		27 374 730	27 374 730
Upplåtelseavgifter		9 350 222	9 350 222
Fond för yttre underhåll		679 615	688 678
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>37 404 567</u>	<u>37 413 630</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 051 745	-690 981
Årets förlust		-1 680 936	-369 826
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-2 732 681</u>	<u>-1 060 807</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>34 671 886</u>	<u>36 352 823</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	11 000 000	11 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>11 000 000</u>	<u>11 000 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Ränteskulder		7 969	7 968
Leverantörsskulder		141 133	166 548
Skatteskulder		0	19 469
Övriga kortfristiga skulder	14	280	3 110
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	15	495 101	295 088
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>644 483</u>	<u>492 183</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>46 316 369</u>	<u>47 845 006</u>
<b>Ställda säkerheter</b>	16	11 000 000	11 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

*ju*

## 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 5 resp 10 år.

### Not 2 Nettoomsättning

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgifter bostäder	1 839 300	1 661 322
Hyror lokaler	96 576	96 264
Hyror bostäder	287 400	299 502
Uppvärmningsavgifter	14 004	14 004
Övriga hyresintäkter	16 208	16 492
Övriga intäkter	1 349	8 514
Återförda reserveringar	0	1 023
	<hr/>	<hr/>
Brutto	2 254 837	2 097 121
Hyresförluster vakanser lokaler	-12 972	-12 972
<b>Summa nettoomsättning</b>	<u>2 241 865</u>	<u>2 084 149</u>

### Not 3 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsskötsel	161 638	330 095
Reparationer, löpande underhåll	287 642	169 564
Elavgifter	84 665	75 468
Uppvärmning	603 543	596 308
Vatten och avlopp	102 891	93 742
Renhållning	34 484	34 688
Försäkringar	54 211	49 060
Tomträttsavgäld	175 400	155 900
Kabel-TV	17 125	17 056



	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Övriga fastighetskostnader	17 270	1 574
Övriga driftskostnader	2 106	1 316
Ekonomisk och administrativ förvaltning	72 520	70 124
Övriga förvaltningskostnader	91 406	76 800
Revisionsarvode	9 200	8 900
<b>Summa driftskostnader</b>	<u>1 714 101</u>	<u>1 680 595</u>

**Not 4 Arvoden, personalkostnader**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Arvode styrelse	133 500	0
Sociala kostnader	41 945	0
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<u>175 445</u>	<u>0</u>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</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	-632 050	-573 032
Årets avskrivningar	-61 969	-59 018
Utgående ackumulerade avskrivningar	-694 019	-632 050
Utgående planenligt värde	<u>29 722 699</u>	<u>29 784 668</u>
<b>Mark</b>		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>29 722 699</u>	<u>29 784 668</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	23 702 000	24 522 000
Taxeringsvärde mark	18 204 000	15 838 000
	<u>41 906 000</u>	<u>40 360 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	41 000 000	39 400 000
Lokaler	906 000	960 000
	<u>41 906 000</u>	<u>40 360 000</u>

**Not 6 Fastighetsförbättringar**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 643 126	4 643 126
Årets anskaffningar	9 076 500	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 719 626	4 643 126
Ingående ackumulerade avskrivningar	-729 587	-592 436
Årets avskrivningar	-364 064	-137 151
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 093 651	-729 587
<b>Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar</b>	<u>12 625 975</u>	<u>3 913 539</u>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	426 854	426 854
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	426 854	426 854
Ingående ackumulerade avskrivningar	-272 260	-245 107
Årets avskrivningar	-27 151	-27 153
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-299 411	-272 260
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<u>127 443</u>	<u>154 594</u>

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ränteintäkt gemensamhetsplacering-MBF	88 365	68 300
Övriga ränteintäkter	1	109
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<u>88 366</u>	<u>68 409</u>

**Not 9 Pågående om- och tillbyggnad**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 479 702	9 276 220
Årets anskaffningar	605 305	203 482
Omklassificering	-10 085 007	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>9 479 702</u>

**Not 10 Övriga kortfristiga fordringar**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Skattekontot	0	113
Skattefordringar	1 918	0
Övriga fordringar	0	312 485
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<u>1 918</u>	<u>312 598</u>

**Not 11 Förutbet kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna ränteintäkter	0	68 300
Förutbetalda driftskostnader	110 968	98 061
Övriga interimfordringar	9 385	19 858
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<u>120 353</u>	<u>186 219</u>

**Not 12 Eget kapital**

	Insats- <u>kapital</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	27 374 730	9 350 222	688 678	-690 981	-369 826
Reservering till yttre fond			130 000	-130 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-139 063	139 063	
Balansering av föregående års resultat				-369 826	369 826
Årets resultat					-1 680 936
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Belopp vid årets utgång	27 374 730	9 350 222	679 615	-1 051 744	-1 680 936

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SEBO	3,39	2014-06-28	3 000 000
SEBO	3,46	2016-06-28	4 000 000
SEBO	3,84	2014-06-28	2 000 000
SEBO	3,38	2015-06-28	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

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	280	3 110
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<u>280</u>	<u>3 110</u>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	162 272	164 740
Upplupna driftskostnader	103 972	118 623
Upplupna styrelsearvoden	133 500	0
Upplupna revisionsarvoden	9 200	8 900
Upplupna sociala avgifter	41 945	0
Övriga interimsskulder	44 212	2 825
<b>Summa</b>	<u>495 101</u>	<u>295 088</u>

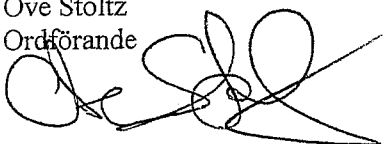
*h*

Not 16 Ställda säkerheter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</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 2014-05-05

Ove Stoltz  
Ordförande



Caroline Ardbo



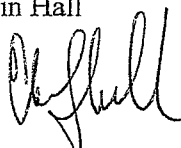
Daniel Henchiri



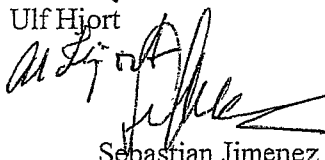
Linda Hillemar



Elin Hall



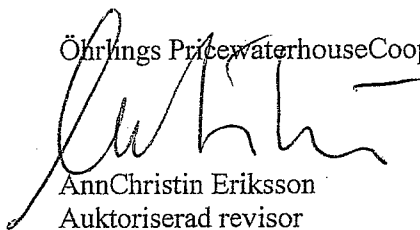
Ulf Hjort



Sebastian Jimenez

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-05-07.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tröskverket, org. nr 769606-3549

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tröskverket för år 2013.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tröskverket för år 2013.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

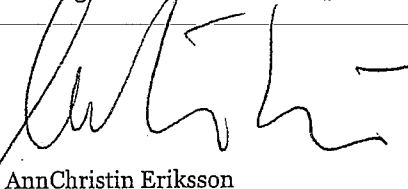
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 7 maj 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson  
Auktoriserad revisor