

Årsredovisning

för

Brf Tröskverket

2015

ÅRSMÖTE

Härmed kallas till ordinarie stämma med
bostadsrättsföreningen TRÖSKVERKET

Tid: Måndagen den 23 maj 2016, 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 §

Behandling av inkommen motion gällande förbättrad information och ökat engagemang (se bilaga 1 samt styrelsens svar bilaga 2).
Fråga om trafiksäker innergård (se bilaga 3).
17. Stämmans avslutande

VÄLKOMNA
STYRELSEN

Brf Tröskverket
Org nr 769606-3549

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt 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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med tomträtt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-05-25 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Linda Hillemar	Ordförande	2017
Ove Stoltz	Ledamot	2016
Daniel Henchiri	Ledamot	2016
Lidia Petrén	Ledamot	2016
Carina Pettersson	Ledamot	2017
Mikaela Ramström	Ledamot	2017
Jakob Ekwall	Ledamot	2017
Sofie Eriksson	Suppleant	2016

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

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

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

Föreningsstämman reserverade tre prisbasbelopp kr i arvode till styrelsen.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Gustav Bohlin och Anna Nielsen.

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Tröskverket 1, Stockholms kommun, med 66 lägenheter och 6 uthyrningslokaler.

36 st 1 rum och kök
23 st 2 rum och kök
6 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Nybyggnadsår 1921, värdeår 1951. Vid årsskiftet 2015-12-31 var 62 st lägenheter upplåtna med bostadsrätt. 4 st lägenheter och lokalerna är hyresrätter. Föreningen har varken p-platser eller garage. Total boyta 3 284 m², lokalyta 246 m².

Under räkenskapsåret har fem st bostadsrätter överlåtit, dessutom har två hyresrättslägenheter upplåtits till en bostadsrättslägenhet under året.

Under 2015 har föreningens fastighet varit försäkrad till fullvärde i Folksam. Inför år 2016 är föreningens fastighet istället försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa Försäkring AB.

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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Avloppsteknik - Vi gjorde den första stora renoveringen/fräsningen av stammarna. Det mindre underhållet sker om 5 år, sedan nästa stora underhåll efter 10 år. Första underhållet resulterade i en läcka som upptäcktes tidigt och det var ett bättre resultat än förutsatt.

Radon - I början av 2015 fick vi info om att vi var över de rekommenderade gränsvärdena. Under 2015 har styrelsen var tvungen att provat sig fram med olika lösningar. Detta har varit en av styrelsens mest prioriterade frågor och vi hoppas nu ha löst problemet. En slutlig mätning pågår och resultatet kommer under 2016.

OVK - Under 2015 jobbade styrelsen på att få en godkänd OVK. Detta innebar bland annat byte av fläktar på taket. Det ledde i sin hand till högt tryck i vissa utsatta lägenheterna som tyvärr sänkte värmen i dessa. Detta är nu åtgärdat.

Brandskydd - Det har tecknats avtal med Anticimex och styrelsen har jobbat fram rutiner med bl.a. brandskyddsronder.

Underhållsplan - Under 2015 påbörjades en underhållsplan med hjälp av vår ekonomiska förvaltare MBF som kommer fortsätta jobbas på under 2016 som underlag för styrelsens arbete.

Vinden - Vindsfrågan har tagit längre tid än vi kunnat tro men vi har haft kontinuerlig kontakt med stadsbyggnadskontoret och ärendet har gått långsamt framåt.

Försäljning av hyresrätter - Under 2015 såldes två hyresrätter på Kyrkogårdsvägen 43 som sedan slogs samman till en bostadsrättslägenhet.

Hemsida - Det har jobbats under året på en ny, tydlig och enkel hemsida med all information om vår förening.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att vår förening har ett negativt uthålligt kassaflöde, därmed beslutade styrelsen att höja avgifterna inför 2016.

Föreningen har under året bytt redovisningsprincip till BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Detta medför bland annat att värdet på föreningens byggnad har indelats i väsentliga komponenter. Denna förändring påverkar avskrivningskostnaden för byggnaden och jämförbarheten med föregående räkenskapsår.

Flerårsöversikt

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	kr	2 212 436	2 278 086	2 241 865	2 084 149
Resultat efter finansiella poster	kr	-867 974	-1 036 363	-1 680 936	-369 826
Soliditet	%	80	74	75	76
Likviditet	%	1 259	559	595	916
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	630	630	618	558
Låneskuld per totala kvm	kr	2 550	3 116	3 116	3 116
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	163	160	171	169

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-3 098 976
Årets resultat	-867 974
	<hr/>
	-3 966 950

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	360 000
I ny räkning balanseras	-4 326 950
	<hr/>
	-3 966 950

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-867 974
Dispositioner	-360 000
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-1 227 974

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	369 547
---	---------



Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 212 436	2 278 086
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 212 436	2 278 086
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 587 395	-1 527 801
Periodiskt underhåll	4	0	-276 763
Övriga externa kostnader	5	-237 083	-213 661
Arvoden och personalkostnader	6	-175 442	-175 059
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-836 329	-842 045
Summa rörelsekostnader		-2 836 249	-3 035 329
Rörelseresultat		-623 813	-757 243
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	84 229	76 385
Finansiella kostnader		-328 390	-355 505
Summa finansiella poster		-244 161	-279 120
Resultat efter finansiella poster		-867 974	-1 036 363
Årets resultat		-867 974	-1 036 363
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-867 974	-1 036 363
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	276 763
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-360 000	-250 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-1 227 974	-1 009 600

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

40 992 994

41 424 083

Inventarier, verktyg och installationer

9

80 589

104 016

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

10

707 449

0

Summa materiella anläggningstillgångar

41 781 032

41 528 099

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

6 700

6 700

Summa finansiella anläggningstillgångar

6 700

6 700

Summa anläggningstillgångar

41 787 732

41 534 799

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

0

17 739

Övriga fordringar

11

62

61

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

131 770

134 986

Klientmedel i SHB

5 758 401

3 624 260

Summa kortfristiga fordringar

5 890 233

3 777 046

Kassa och bank

Kassa och Bank

0

1

Summa kassa och bank

0

1

Summa omsättningstillgångar

5 890 233

3 777 047

Summa tillgångar

47 677 965

45 311 846

As

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		28 198 150	27 374 730
Upplåtelseavgifter		13 969 446	9 350 222
Fond för yttre underhåll		9 547	36 310
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>42 177 143</u>	<u>36 761 262</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 098 976	-2 089 376
Årets resultat		-867 974	-1 036 363
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-3 966 950</u>	<u>-3 125 739</u>
Summa eget kapital		<u>38 210 193</u>	<u>33 635 523</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	9 000 000	11 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>9 000 000</u>	<u>11 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		60 239	295 710
Skatteskulder		6 064	469
Övriga skulder	14	1 050	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		400 419	380 144
Summa kortfristiga skulder		<u>467 772</u>	<u>676 323</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>47 677 965</u>	<u>45 311 846</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning		11 000 000	11 000 000
Summa ställda säkerheter		<u>11 000 000</u>	<u>11 000 000</u>

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fr.o.m. räkenskapsåret 2015 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2008:1 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer med de uppgifter som presenterades i föregående år årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/ avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 20 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,83 % Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplýsingar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Årsavgifter bostäder	1 890 180	1 876 044
Hyror lokaler	96 576	96 576
Hyror bostäder	273 057	290 199
Uppvärmningsavgifter	14 004	14 004
Övriga hyresintäkter	11 436	11 436
Övriga hyrestillägg	4 772	4 772
Övriga intäkter	1 046	1 609
Brutto	2 291 071	2 294 640
Hyresförluster vakanser bostäder	-65 663	-3 582
Hyresförluster vakanser lokaler	-12 972	-12 972
Summa nettoomsättning	2 212 436	2 278 086

Not 3 Driftskostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Fastighetsskötsel	151 922	158 597
Reparationer, löpande underhåll	169 493	224 376
Elavgifter	59 801	68 453
Uppvärmning	574 537	563 175
Vatten och avlopp	96 911	92 716
Renhållning	36 453	38 925
Försäkringar	69 506	62 343
Tomträttsavgäld	213 600	194 500
Kabel-TV / Internet	17 104	17 124
Övriga fastighetskostnader	105 727	16 993
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	92 341	90 599
Summa driftskostnader	<u>1 587 395</u>	<u>1 527 801</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
OVK energibesiktning	0	47 500
Bauer Water Technology (värme- & vattenstammar)	0	229 263
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>276 763</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	760	340
Förbrukningsinventarier	10 907	6 134
Kontorsmaterial	1 640	0
Kommunikation	3 003	3 637
Porto	140	350
Revision	10 300	9 500
Föreningsmöten	3 761	5 779
Ekonomisk och administrativ förvaltning	77 685	74 596
Övriga förvaltningskostnader	20 622	16 322
Konsultarvoden	102 565	91 303
Medlems- och föreningsavgifter	5 700	5 700
Summa övriga externa kostnader	<u>237 083</u>	<u>213 661</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Arvode styrelse	133 500	133 207
Sociala kostnader	41 942	41 852
Summa arvoden, personalkostnader	<u>175 442</u>	<u>175 059</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	59 203	76 324
Övriga ränteintäkter	1	61
Utdelningar	25 025	0
Summa finansiella intäkter	<u>84 229</u>	<u>76 385</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	44 030 371	44 136 344
Inköp/Aktiveringar	381 813	0
Omklassificering fönster	0	-105 973
Utrangering	317 121	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 729 305	44 030 371
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 606 288	-1 787 670
Årets avskrivningar	-495 781	-818 618
Avskrivningar utrangeringar	-317 121	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 419 190	-2 606 288
Utgående planenligt värde	<u>40 992 994</u>	<u>41 424 083</u>
Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>40 992 994</u>	<u>41 424 083</u>

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 702 000	23 702 000
Taxeringsvärde mark	18 204 000	18 204 000
	<u>41 906 000</u>	<u>41 906 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	41 000 000	41 000 000
Lokaler	906 000	906 000
	<u>41 906 000</u>	<u>41 906 000</u>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	426 854	426 854
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	426 854	426 854
Ingående ackumulerade avskrivningar	-322 838	-299 411
Årets avskrivningar	-23 427	-23 427
Utgående ackumulerade avskrivningar	-346 265	-322 838
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>80 589</u>	<u>104 016</u>

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
- Inköp Stamrenovering	707 449	0
Utgående anskaffningsvärden	707 449	0
Redovisat värde	<u>707 449</u>	<u>0</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Skattekontot	62	61
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>62</u>	<u>61</u>

Not 12 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	27 374 730	9 350 222	36 310	-2 089 376	-1 036 363
Upplåtelse hyresrättslägenhet	823 420	5 196 580			
Nyttjande av upplåtelseavgift		-577 356			
Reservering till yttre fond			250 000	-250 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-276 763	276 763	
Balansering av föregående års resultat				-1 036 363	1 036 363
Årets resultat					-867 974
Belopp vid årets utgång	28 198 150	13 969 446	9 547	-3 098 976	-867 974

Not 13 Skulder till kreditinstitut

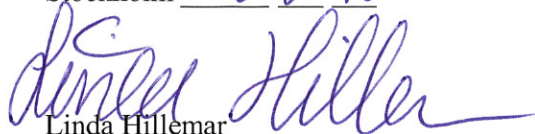
<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SEBO	2,25	2019-09-28	3 000 000
SEBO	3,46	2016-06-28	4 000 000
SEBO	3,37	2024-09-28	2 000 000
Summa:			9 000 000
Avgår kortfristig del			
Summa skulder till kreditinstitut			9 000 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			9 000 000

Not 14 Övriga skulder

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Skulder till MBF	1 050	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>1 050</u>	<u>0</u>

A

Stockholm 2016-05-10



Linda Hillemar
Ordförande



Ove Stoltz
Ledamot



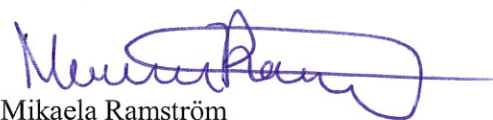
Henchiri Daniel
Ledamot



Lidia Petrán
Ledamot



Carina Pettersson
Ledamot



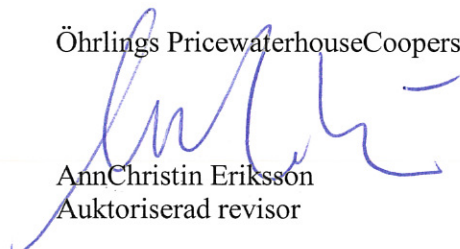
Mikaela Ramström
Ledamot



Jakob Ekwall
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-13.

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 2015.

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 2015 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 2015.

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 mig 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.

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.

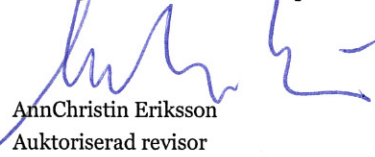
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Västerås den 13 maj 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Bilaga 1

MOTION TILL STÄMMAN I BRF TRÖSKVERKET 2016:

FÖRSLAG FÖR FÖRBÄTTRAD INFORMATION OCH ÖKAT ENGAGEMANG

Utgångspunkten för denna motion är att jag tycker att det finns utrymme för förbättringar när det gäller styrelsens uppdrag att verka för *transparens* (fint ord för öppenhet och insyn) i styrelsens arbete och *engagemang* i Brf Tröskverket. För oss som inte sitter i styrelsen är *information* extra intressant eftersom det är vår enda kanal för att veta vad som är på gång i fastigheten. Och eftersom vårt boende för många av oss är vårt livs största investering så är det självklart viktigt. Styrelsen sitter på ett förtroendeuppdrag från medlemmarna så det är lika viktigt för styrelsen att vara lyhörd och intresserad av vad medlemmarna tycker är viktigt. Mardrömmen är naturligtvis en styrelse utan insyn och medlemmar som slutat bry sig.

Nedan följer några konkreta förslag på vad man skulle kunna göra för att både förbättra informationen och öka engagemanget i föreningen. Jag har försökt vara så konkret som möjligt för ökad tydlighet (men obs att jag inte är intresserad av att kritisera sittande styrelse, bara av att något positivt händer när det gäller just information, engagemang och insyn i styrelsens arbete).

Min bakgrund är att jag har bott i fastigheten sedan januari 2007 och suttit i styrelsen sammanlagt 7 år (2008-15), både som medlem och ordförande, ansvarig för bland annat utomhusmiljö, information och ekonomi. Min förhoppning är att vi ska kunna ha en konstruktiv dialog om nedanstående.

FÖRSLAG ATT RÖSTA OM

EKONOMI- OCH INFORMATIONSMÖTE PÅ HÖSTEN: På tidigare stämmor har det efterlysts informationsmöten om viktiga frågor, inte minst när det gäller ekonomin. Mitt förslag är att styrelsen håller ett obligatoriskt informationsmöte på senhösten (förslagsvis i slutet av november) där medlemmarna dels blir informerade om prioriterade frågor för styrelsens arbete, dels presenterar ansvarsfördelningen i den nya styrelsen och ger medlemmarna en chans att ställa frågor. På hösten fastställer ju dessutom styrelsen budget för kommande år så det kan ju också vara ett tillfälle att redovisa hur man ser på den övergripande situationen rent ekonomiskt.

INFORMATION SOM EFTERFRÅGAS TILL STÄMMAN

RADONFRÅGAN: Tidigare styrelse har informerat medlemmarna om att vi har förhöjda värden av markradon, vilket särskilt rör medlemmarna på bottenvåningen i fastigheten. Då detta är en viktig hälsofråga och högt prioriterad fråga känns det rimligt att medlemmarna får information om vilken metod man kommer använda för att komma till rätta med problemet (?)

BRANDSKYDD: Vi har fått information om att ett brandskyddsarbete har påbörjats, men vad innebär det konkret för oss som medlemmar? Innebär det att vi kommer att byta ut gamla ledningar på vinden? Röja på vind och i källare? Kan vi upphandla säkerhetsdörrar (minskar brandrisken men även inbrottsrisk, drag och energiförluster) för att få ett mer enhetligt utseende på dörrarna i huset och ett bättre pris?

COMHEMAVTALET: Fiber är säkert framtiden, men att gå ut med information till medlemmarna om att inte förnya sina comhemavtal utan att redovisa konsekvenserna skapar förvirring, så tacksam för

mer utförlig information om detta. Många medlemmar har ju både tv, privat telefon, datoruppkoppling och epostadress kopplat till Comhem.

UNDERHÅLLSPLAN? Nu när vi har fått det glädjande beskedet av nuvarande styrelse att en underhållsplan håller på att upprättas, vore det intressant för medlemmarna att få lite mer information om vad som är planerat framåt. När kommer exempelvis trapphusen få ett ansiktslyft som matchar fasaden?

REGLER PÅ GÅRDEN? Det måste bli tydligt vilka regler som gäller. När vi exempelvis satte örter och jordgubbar i de första planteringspallarna som vi tog hit för några år sedan så var det för att alla skulle kunna plocka av dessa, inte minst barnen på gården. Hur ser det ut nu? Kan man "adoptera" en pall? Ställa den var som helst?

STAMMARNAS STATUS? Vi slöt förra året avtal med Avloppsteknik för att förbättra status på våra stammar, men en viktig del i arbetet var att besiktiga anslutningarna i medlemmarnas lägenheter för att dels få klarhet kring att det inte finns några överhängande felanslutningar i främst badrum och kök, dels få en dokumentation på hur det ser ut, vilket kan vara en viktig faktor vid en ev. framtida läcka då ord står mot ord och försäkringsbolag ska inkallas. Vad har hänt med detta?

VINDSBYGGE ELLER INTE? Det har nu gått två år sedan stämman gav styrelsen uppdraget att gå vidare med frågan om bygglov – vad händer?

FÖRSLAG FÖR ÖKAT ENGAGEMANG

En tanke för att få större engagemang är att styrelsen i ökad utsträckning informerar om viktiga händelser (för att öka kunskapen bland medlemmarna), och bjuder in medlemmarna att tycka till!

Konkreta exempel:

- En Facebooksida för BRF Tröskverket där ordet är fritt (bakgrunden till Fb-sidor är ju som regel att få till stånd tvåvägskommunikation). Jag tycker att det var ett väldigt bra initiativ att lägga upp en Facebooksida för Brf Tröskverket, inte minst för att skapa engagemang i föreningen! Det blir en av få kanaler där medlemmar spontant kan ställa frågor i smått och stort som rör boendet och fastigheten. Självklart måste det finnas regler för hur man uttrycker sig (konstruktiv anda m.m.), men i övrigt måste medlemmarna kunna ta upp det man tycker är viktigt. Sidan administreras förslagsvis av informationsansvarig i styrelsen.
- Schema för skötsel av gården under sommarmånaderna upprättas. Vår fina gård är en oas för oss alla, men vi skulle behöva vara fler som hjälps åt med den löpande skötseln – främst krattning, gräsklippning, vattning och att klippa häckar. Kan vi inte komma överens om ett schema för sommaren där de som kan skriver upp sig? Vet man till exempel att man ska kratta gången en gång under sommaren så känns det antagligen inte särskilt betungande.
- Utomhusmiljön är viktig för oss alla. Om större träd huggs ner vill man som medlem få en förklaring till varför (?) Man vill också veta hur planerna framåt ser ut (?) Ska stubbarna stå kvar eller ska någon form av återplantering göras (?) Här skulle man faktiskt kunna fråga medlemmarna om deras preferenser, typ 1) Bra att dom togs bort, viktigast är mer sol på

gården. 2) Bra att dom togs bort, men varför inte ta bort dom fula stubbarna också. 3) Ta bort stubbarna och anlägg en liten blomrabatt. 4) Ta bort stubbarna och plantera fruktträd (äpple/körsbär/plommon eller dekorativt träd som magnolia) istället. 5) Eget förslag: _____

- Underhållsplan är ju delvis baserad på rena realiteter, dvs. sådant som måste göras (typ OVK, obligatorisk ventilationskontroll), men också prioriteringar. Då kan det ju vara bra att faktiskt fråga medlemmarna vad dem tycker skulle vara viktigast för att höja deras boendekvalitet.
- Tydlighet kring vad ett styrelseuppdrag innebär och att valberedningen försöker få till en viss rotation av styrelsemedlemmarna så att så många som möjligt får inblick i vad styrelsearbete innebär och vi kan dra nytta av allas kompetenser.
- Att höja kunskapsnivån i styrelsen genom att uppmuntra nya styrelsemedlemmar att gå på kurser i grundläggande formalia kring styrelsearbete och allt från energifrågor till budgetarbete.

Caroline Ardbo

Dalgårdsvägen 10

2016-03-15

Bilaga 2

Svar på/kommentarer till frågorna i motionen från Caroline Ardbo:

Radon - I början av 2015 fick vi information om att värden över de rekommenderade gränsvärdena hade uppmätts i fastigheten. Under 2015 har styrelsen varit tvungen att prova sig fram med olika lösningar. Detta har varit en av styrelsens mest prioriterade frågor och vi hoppas att problemet ska vara löst. En långtidsmätning som vi har stora förhoppningar på pågår nu och resultatet kommer senare i vår/sommar.

Brandskydd - Det har tecknats avtal med Anticimex och styrelsen har jobbat fram rutiner med bl.a. brandskyddsronder. Jobb med att rensa utanför alla förråd under städdagen är den första punkten att bocka av.

Comhem avtal - Under 2015/2016 har vi undersökt möjligheterna för föreningen att teckna ett nytt TV/bredbandsavtal som ska kunna ge bättre villkor för medlemmarna. Det gäller framför allt bredband då de gamla avtalen inte varit så fördelaktiga.

Underhållsplan - Under 2015 påbörjades en underhållsplan med hjälp av vår ekonomiska förvaltare MBF. Nu fortsätter styrelsens jobb under 2016 att se över och gemensamt komma överens om en underhållsplan som kan användas som underlag för styrelsens arbete.

Regler på gården - Styrelsen har gett i uppdrag till Anna Nielsen att sätta ihop en trädgårdsgrupp som gemensamt ska se över trädgårdens behov och en fungerande plan för denna. Första mötet sker den 18 april 2016. Alla som är intresserade av trädgårdsskötsel är välkomna att engagera sig i frågan och gå med i gruppen.

Stammarnas status - Första stamreoveringen är gjord med gott resultat med hjälp av Avloppsteknik. Ett omfattande dokument är överlämnat till föreningen med information om olika åtgärder som har pågått under 2015 och 2016, mestadels åtgärder i källare. Styrelsen har tagit fram ett dokument "Riktlinjer för reovering i Brf Tröskverket" med input av Avloppsteknik för att medlemmar ska kunna meddela styrelsen sina reoveringsplaner samt veta vad för policy föreningen har i vanliga reoveringsfrågor. Dokumentet är ett levande dokument som ändras efter vad som händer med vår fastighet samt beslut som tas gemensamt. Senaste versionen av dokumentet finns att ladda ner från vår hemsida brftroskverket.se.

Vinden - Vindsfrågan har tagit längre tid än vi kunnat tro bland annat på grund av politiskt maktskifte. Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt med stadsbyggnadskontoret och ärendet går långsamt framåt.

Styrelsen i Brf Tröskverket

()

()

()

()

Bilaga 3

Enskede 11 maj 2016

Trafiksäker innergård

Motion till årsstämman 2016 i bostadsrättsföreningen Tröskverket

Bakgrund

På Långfredagen 2016 blev en sjuårig pojke påkörd av en bil på vår gemensamma innergård. Olyckan skedde när barnet kom springande in genom ett av valven som leder till vår gård. Bilföraren uppfattade inte barnet eftersom sikten från vägen in i valvet är obefintlig. Olyckan blev lyckligtvis lindring eftersom bilen höll låg hastighet. Personen som körde bilen var inte boende i föreningen.

Incidenten fick oss att tänka kring behovet av ökad trafiksäkerheten på vår gård. Gården nyttjas idag som en park och en trädgård och det är vår uppfattning att detta rimmor illa med den trafik som idag rör sig på gården. Lekande barn, picknickorgar och fotbollsmatcher samsas idag med all möjlig trafik såsom postbilar, hemtjänst och parkerade bilar. Alltför ofta kör trafiken alldeles för fort för att hinna stanna om ett barn kommer utspringande.

Barn och trafiksäkerhet

Barn är en särskilt utsatt grupp i trafiken. Inom trafiksäkerhetsarbetet har barn och unga pekats ut som ett av de viktigaste områdena där alla aktörer i samhället som kan göra skillnad bör ta ett självklart gemensamt ansvar.

Forskning visar att barns förutsättningar för att vistas säkert i trafikerade miljöer skiljer sig från vuxnas. En orsak till detta kan vara att barnet fångas i ett självcentrerat tänkande. De utgår från sin egen uppfattning och kan inte förstå att motparten kan ha en annan. Därför kan de inte sätta sig in i andra trafikanters tänkande och ta hänsyn till det. Barns syn och hörsel är heller inte färdigutvecklade. Yngre barn kan därför inte alltid uppfatta varifrån ett ljud kommer. Detta kan leda till att barnet riktar sin uppmärksamhet mot ett fordon och springer ut framför ett annat. Barn kan dessutom vara uppslukade av den lek som just nu håller på med och kan ha svårt att uppfatta vad som händer runtomkring. Det är i enlighet med detta svårt, eller omöjligt, att lära eller träna ett barn till ett garanterat säkert beteende i trafiken.¹

¹ Vägverket. Barn och trafiksäkerhet. Ett gemensamt policydokument för vägverket, NTF, Polisen, och Svenska kommunförbundet.

Yrkanden

Mot denna bakgrund anser vi att vi att Bostadsrättsföreningen Tröskverket bör ta ett självklart ansvar för att förbättra trafiksäkerheten på vår gård. Vi bör som förening vidta alla de åtgärder som behövs för att inget mer barn ska behöva bli påkörts på vår gemensamma innergård. Vi anser även att boende i förening bör informeras om händelsen för att vidta försiktighetsåtgärder.

Vi yrkar att styrelsen så snart som möjligt ska utreda vilka åtgärder och som krävs för att trafiksäkerheten ska bli så hög som möjligt på vår gård.

Vi yrkar att arbetet med säkerheten ska påbörjas så snart som möjligt efter genomförd analys.

Vi yrkar att målsättningen bör vara en innergård där biltrafik endast får användas i undantagsfall såsom för utryckningsfordon och vid flytt.

Motionen undertecknas av:

Janna Törneman

Cristiano Pigazzini

Anna Nielsen

Elise Bohlin

Andreas Johansson

Sandra Olofsson

Caroline Ardbo

Lovisa Ringborg