

Brf Tröskverket
Org nr 769606-3549

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

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 2016-05-23 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Mikaela Ramström	Ordförande	2017
Ove Stoltz	Ledamot	2018
Daniel Henchiri	Ledamot	2018
Carina Pettersson	Ledamot	2017
Linda Hillemar	Ledamot	2017
Jakob Ekwall	Ledamot	2017 (avflyttad)
Lidia Petrén	Suppleant	2018
Simon Köcher	Suppleant	2018

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 (132 900 kr) i arvode till styrelsen.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Elise Bohlin och Janna Törneman.

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 2016-12-31 var 63 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. 3 st lägenheter och lokalerna är hyresrätter. Föreningen har varken p-platser eller garage. Total boyta 3 284 m², lokalyta 274 m².

Under räkenskapsåret har nio bostadsrätter överlåtits, dessutom har en hyresrättslägenhet upplåtits till en bostadsrättslägenhet under året.

Under året har föreningens fastighet varit 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 räkenskapsåret

Radon: Vi fortsatte vårt jobb mot radonet i fastigheten. Under vintern 2016 lades, förhoppningsvis, de sista puckarna ut. De ska läsas av och analyseras under 2017.

Vinden: Styrelsen tecknade avtal med Gleipnergruppen som ska hjälpa oss framåt med frågan om vinden. Under 2016 har det samlats in information och material för framtida stämmobeslut, enligt vad stämman 2012 önskade.

Bredband: Under 2016 valde styrelsen att ansluta samtliga lägenheter till ett kollektivavtal gällande bredbandet för att få ner allas kostnader och samtidigt förhandlade om avtalet med Comhem till ett mer fördelaktigt sådant.

Värme: Värmen har varit en väldigt prioriterad fråga i styrelsen under 2016. Tillsammans med ett företag vi har haft god och lång kontakt med hittade vi problem med ett antal radiatorer som löst många kalla lägenheter, dock är det en gammal fastighet och den lösningen är en av många. Styrelsen jobbar vidare med att se till att huset behåller värmen bättre i varje åtgärd vi gör.

Försäljning av hyresrätt: Under 2016 sålde föreningen en hyresrätt med gott resultat. Det gjorde att vi även kunde lösa ett av lånen och föreningen är nu endast belånad med ett belopp om 5 mkr.

Tvättstugebokning: Styrelsen beslutade om att installera en tvättstugebokning så alla kan komma åt bokningen både digitalt och genom skärmar i tvättstugan.

Hemsida: Styrelsen har sett till att vi har en ny, fin hemsida med all info för medlemmar och framtida medlemmar som vill veta mer om huset och området.

Årsavgifter: 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. Styrelsen beslutade utifrån denna analys att höja årsavgifterna med 3 % inför 2017, utifrån det har föreningen nu ett balanserat uthålligt kassaflöde.

Flerårsöversikt

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	kr	2 397 084	2 212 436	2 278 086	2 241 865
Resultat efter finansiella poster	kr	-691 124	-867 974	-1 036 363	-1 680 936
Soliditet	%	88	80	74	75
Likviditet	%	796	1 259	559	595
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	652	630	630	618
Låneskuld per totala kvm	kr	1 405	2 550	3 116	3 116
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	172	163	160	171

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	28 198 150	13 969 446	9 547	-3 098 976	-867 974
Upplåtelse hyresrättslägenhet	491 324	2 308 676			
Reservering till yttre fond			360 000	-360 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-867 974	867 974
Årets resultat					-691 124
Belopp vid årets utgång	28 689 474	16 278 122	369 547	-4 326 950	-691 124

A

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-4 326 950
Årets resultat	-691 124
	<hr/>
	-5 018 074

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	132 010
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-66 138
I ny räkning balanseras	-5 083 946
	<hr/>
	-5 018 074

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	-691 124
Dispositioner	-65 872
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-756 996

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	435 419
---	---------



Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 397 084	2 212 436
Övriga rörelseintäkter		170 838	0
Summa rörelseintäkter		2 567 922	2 212 436
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 796 550	-1 587 395
Periodiskt underhåll	4	-66 138	0
Övriga externa kostnader	5	-221 944	-237 083
Arvoden och personalkostnader	6	-174 657	-175 442
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-864 932	-836 329
Summa rörelsekostnader		-3 124 221	-2 836 249
Rörelseresultat		-556 299	-623 813
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	87 386	84 229
Räntekostnader och liknande resultatposter		-222 211	-328 390
Summa finansiella poster		-134 825	-244 161
Resultat efter finansiella poster		-691 124	-867 974
Årets resultat		-691 124	-867 974
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-691 124	-867 974
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		66 138	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-132 010	-360 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-756 996	-1 227 974

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	41 228 187	40 992 994
Inventarier, verktyg och installationer	9	60 442	80 589
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	707 449
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>41 288 629</u>	<u>41 781 032</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		6 700	6 700
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 700</u>	<u>6 700</u>
Summa anläggningstillgångar		41 295 329	41 787 732
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	17	62
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		187 635	131 770
Klientmedel i SHB		4 413 929	5 758 401
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>4 601 581</u>	<u>5 890 233</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		0	0
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>0</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar		4 601 581	5 890 233
Summa tillgångar		45 896 910	47 677 965

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		28 689 474	28 198 150
Upplåtelseavgifter		16 278 123	13 969 446
Fond för yttre underhåll		369 547	9 547
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>45 337 144</u>	<u>42 177 143</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 326 950	-3 098 976
Årets resultat		-691 124	-867 974
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-5 018 074</u>	<u>-3 966 950</u>
Summa eget kapital		40 319 070	38 210 193
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	5 000 000	9 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>5 000 000</u>	<u>9 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		145 745	60 239
Skatteskulder		4 521	6 064
Övriga skulder	14	24 736	1 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		402 838	400 419
Summa kortfristiga skulder		<u>577 840</u>	<u>467 772</u>
Summa eget kapital och skulder		45 896 910	47 677 965

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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, utranteras 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 1,87 %. 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.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 032 188	1 890 180
Hyrer lokaler	96 576	96 576
Hyrer bostäder	206 610	273 057
Uppvärmningsavgifter	14 004	14 004
Övriga hyresintäkter	12 610	11 436
Övriga hyrestillägg	51 206	4 772
Övriga intäkter	920	1 046
Återförda reserveringar	14 785	0
Brutto	2 428 899	2 291 071
Hyresförluster vakanser bostäder	-18 843	-65 663
Hyresförluster vakanser lokaler	-12 972	-12 972
Summa nettoomsättning	<u>2 397 084</u>	<u>2 212 436</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Fastighetsskötsel	175 069	151 922
Reparationer, löpande underhåll	322 239	169 493
Elavgifter	65 807	59 801
Uppvärmning	611 522	574 537
Vatten och avlopp	108 959	96 911
Renhållning	35 903	36 453
Försäkringar	71 592	69 506
Tomträttsavgäld	213 600	213 600
Kabel-TV / Internet	64 632	17 104
Övriga fastighetskostnader	35 509	105 727
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	91 718	92 341
Summa driftskostnader	<u>1 796 550</u>	<u>1 587 395</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Renovering tvättstuga	42 513	0
Ståldörr lokal	23 625	0
Summa periodiskt underhåll	<u>66 138</u>	<u>0</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	560	760
Förbrukningsinventarier	0	10 907
Kontorsmaterial	202	1 640
Kommunikation	280	3 003
Porto	195	140
Revision	13 075	10 300
Föreningsmöten	4 177	3 761
Ekonomisk och administrativ förvaltning	81 025	77 685
Övriga förvaltningskostnader	19 230	20 622
Konsultarvoden	97 500	102 565
Medlems- och föreningsavgifter	5 700	5 700
Summa övriga externa kostnader	<u>221 944</u>	<u>237 083</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Arvode styrelse	132 900	133 500
Sociala kostnader	41 757	41 942
Summa arvoden, personalkostnader	<u>174 657</u>	<u>175 442</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	60 556	59 203
Övriga ränteintäkter	30	1
Utdelning MBF	26 800	25 025
Summa finansiella intäkter	<u>87 386</u>	<u>84 229</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	44 412 184	44 030 371
Inköp/Aktiveringar	372 529	381 813
Omklassificering	707 449	0
Utrangering	-317 121	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>45 175 041</u>	<u>44 412 184</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 419 190	-2 606 288
Årets avskrivningar	-844 785	-812 902
Avskrivningar utrangeringar	317 121	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 946 854</u>	<u>-3 419 190</u>
Utgående planenligt värde	<u>41 228 187</u>	<u>40 992 994</u>
Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>41 228 187</u>	<u>40 992 994</u>

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 088 000	23 702 000
Taxeringsvärde mark	19 915 000	18 204 000
	<hr/>	<hr/>
	44 003 000	41 906 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	43 200 000	41 000 000
Lokaler	803 000	906 000
	<hr/>	<hr/>
	44 003 000	41 906 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	426 854	426 854
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	426 854	426 854
Ingående ackumulerade avskrivningar	-346 265	-322 838
Årets avskrivningar	-20 147	-23 427
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-366 412	-346 265
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>60 442</u>	<u>80 589</u>

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	707 449	0
- Inköp	0	707 449
- Aktivering	-707 449	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	0	707 449
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>707 449</u>

15

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Skattekontot	17	62
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>17</u>	<u>62</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</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	3,37	2024-09-28	2 000 000
Summa:			5 000 000
Avgår kortfristig del			
Summa skulder till kreditinstitut			5 000 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			5 000 000

Not 13 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	11 000 000	11 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>11 000 000</u>	<u>11 000 000</u>

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser

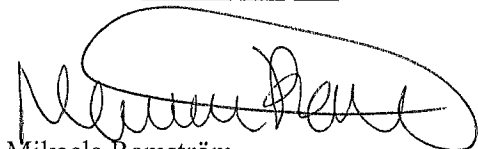
Inga ansvarsförbindelser finns.

A

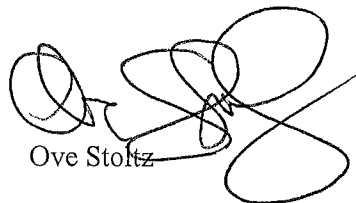
Not 14 Övriga skulder

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Personalens källskatt	23 256	0
Skulder till MBF	1 480	1 050
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>24 736</u>	<u>1 050</u>

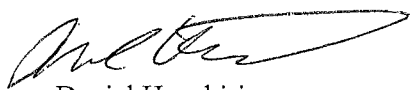
Stockholm 2017-05-16



Mikaela Ramström
Ordförande



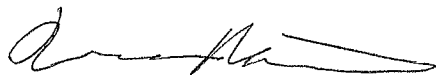
Ove Stoltz



Daniel Henchiri



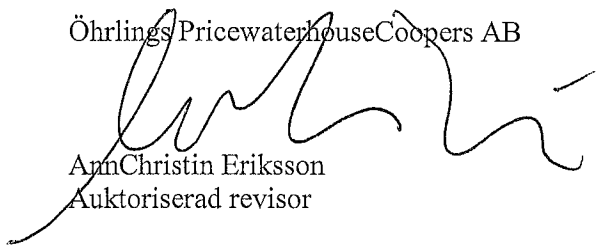
Carina Pettersson



Linda Hillemar

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-19.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tröskverket för år 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.





- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tröskverket för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 19 maj 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'AnnChristin Eriksson', written over a horizontal line.

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor