

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Tröskverket, org nr 769606-3549,  
får härmed avge redovisning för räkenskapsåret 2002-01-01 - 2002-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

<b>Styrelse</b>	Styrelsen har haft följande sammansättning:																											
	<table> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>Vald till stämman år</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Christer Skalberg</td> <td>ordf</td> <td>2003</td> </tr> <tr> <td>Ove Stoltz</td> <td>v ordf</td> <td>2003</td> </tr> <tr> <td>Robert Åhlund</td> <td>sekr</td> <td>2003</td> </tr> <tr> <td>Peter Andersson</td> <td>ledamot</td> <td>2003</td> </tr> <tr> <td>Eva Torstensson</td> <td>ledamot</td> <td>2003</td> </tr> <tr> <td>Mikael Bendtsen</td> <td>ledamot</td> <td>2003</td> </tr> <tr> <td>Jeanette Atteskär</td> <td>suppleant</td> <td>2003</td> </tr> <tr> <td>Iman Lundqvist</td> <td>suppleant</td> <td>2003</td> </tr> </tbody> </table>			Vald till stämman år	Christer Skalberg	ordf	2003	Ove Stoltz	v ordf	2003	Robert Åhlund	sekr	2003	Peter Andersson	ledamot	2003	Eva Torstensson	ledamot	2003	Mikael Bendtsen	ledamot	2003	Jeanette Atteskär	suppleant	2003	Iman Lundqvist	suppleant	2003
		Vald till stämman år																										
Christer Skalberg	ordf	2003																										
Ove Stoltz	v ordf	2003																										
Robert Åhlund	sekr	2003																										
Peter Andersson	ledamot	2003																										
Eva Torstensson	ledamot	2003																										
Mikael Bendtsen	ledamot	2003																										
Jeanette Atteskär	suppleant	2003																										
Iman Lundqvist	suppleant	2003																										
<b>Revisorer</b>	Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes godk revisor Björn Geverts med aukt revisor Leif Eriksson som suppleant. Siffergranskningen har utförts av Ernst & Young i Västerås.																											
<b>Valberedning</b>	I valberedningen har Eva Bergman ( sammankallande) och Ima Ridderström ingått.																											
<b>Firmatecknare</b>	Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.																											
<b>Anställda</b>	Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsearvode har kostnadsförts med kr 20 000,00.																											
<b>Ekonomisk och administrativ förvaltning</b>	Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för), Västerås. Föreningen har avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.																											
<b>Teknisk förvaltning</b>	Föreningen har tecknat avtal med AB Märths Fastighetstjänst om fastighetsskötsel, felanmälan och nyckelförvaring Profilstäderna AB om lokalvård UPC om kabel-TV Birka Energi om skötsel avtal oljepanna Entex Entrétextilier AB																											
<b>Fastigheten</b>	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: 3 267 m <sup>2</sup> . Lokalyta 281 m <sup>2</sup> .  Per 2002-12-31 var 51 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 16 med hyresrätt. 4 st lokaler (totalt 184 m <sup>2</sup> ) hyrs ut. Föreningen har inga garage eller p-platser.																											

**Försäkringar** Föreningens fastighet är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa försäkring AB. Försäkringen gäller även bostadsrättshavarens fasta inredning och egendom till fullvärde.

2002

<b>Översikt över föreningens ställning</b>	Årets resultat	-208 254,35
	Årsavgifter per m <sup>2</sup> /år, bostäder	488,53
	Hyra per m <sup>2</sup> /år, bostäder	704,14
	Bränsleavgifter per m <sup>2</sup> /år	127,39
	Låneskuld per m <sup>2</sup>	3 100,33

**Väsentliga  
händelser under  
räkenskapsåret** Föreningen har under året upplåtit ytterligare 8 lägenheter som bostadsrätt. Stamrensning har utförts av Ragnsells till en kostnad av kr 56 875,00.

**Årsavgifter  
inkl värme** Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till kr 488,53/m<sup>2</sup>/år. Hyresrätterna debiteras i genomsnitt kr 704,14/m<sup>2</sup>/år.

**Uppvärmning** Fastigheten uppvärms med oljeeldning. Föreningen har i årets bokslut en fordran på Fortum avseende värme (kr 154 270,00). Detta beror på att föreningen levererat värme/vatten till två grannfastigheter. Fortum har efter egen utredning lovat att reglera detta mot föreningen.

**Avsättningar** I bokslutet har avsatts kr 61 000,00 till föreningens underhållsfond.

**Resultat** För året redovisas ett underskott på kr 208 254,35.

Styrelsen föreslår att årets underskott kr 208 254,35 tillsammans med tidigare års ansamlade förlust totalt kr 232 583,85 balanseras i ny räkning.

BRF TRÖSKVERKET

RESULTATRÄKNING		2002-01-01 2002-12-31	2001-12-13 2001-12-31
FÖRENINGENS INTÄKTER NETTOOMSÄTTNING			
	NOT		
ÅRSavgifter och hyror		1 772 654,00	97 296,00
Bränsleavgifter		14 004,00	0,00
Hyresförluster	23	-11 430,00	0,00
		1 775 228,00	97 296,00
Övriga hyror	1	75 528,00	0,00
Övriga intäkter	2	8 674,00	0,00
		84 202,00	0,00
SUMMA INTÄKTER		1 859 430,00	97 296,00
FÖRENINGENS KOSTNADER			
MATERIALKÖP	3	-4 598,00	0,00
LEJD FASTIGHETSSKÖTSEL	4	-137 169,50	-1 140,50
		-141 767,50	-1 140,50
REP- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER	5	-122 557,05	0,00
		-122 557,05	0,00
ELEKTRICITET		-99 229,00	-15 000,00
UPPVÄRMNING		-451 998,00	-45 000,00
VATTEN OCH AVLOPP		-111 681,00	-6 055,00
KOMMUNAL RENHÅLLNING		-42 390,00	0,00
ÖVRIG RENHÅLLNING	6	-50 093,00	0,00
FÖRSÄKRINGAR		-30 551,00	-1 528,00
TOMTRÄTTSavgäld		-155 900,00	-6 496,00
KABEL-TV avgifter		-14 813,00	-587,00
FASTIGHETSSKATT	7	-105 506,00	-4 825,00
ÖVRIGA FASTIGHETSKOSTNADER	8	-34 258,00	-320,00
		-1 096 419,00	-79 811,00
ARVODEN	9	-81 021,40	-3 750,00
DIV FÖRVALTNINGSKOSTNADER	10	-16 264,00	0,00
EXTERNA TJÄNSTER	11	-13 488,00	0,00
		-110 773,40	-3 750,00
KOSTNADERSÄTTNINGAR		-109,00	0,00
SOCIALA KOSTNADER		-5 584,00	
ÖVRIGA PERSONALKOSTNADER	12	-844,50	0,00
		-6 537,50	0,00
AVSKR BYGGNAD & ANLÄGGNINGAR	13	-90 460,00	-10 666,00
AVSKR MASKINER & INVENTARIER	14	-7 135,00	0,00
		-97 595,00	-10 666,00
SUMMA KOSTNADER		-1 575 649,45	-95 367,50
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		283 780,55	1 928,50
FINANSIELLA INTÄKTER	15	125 813,10	1 237,00
FINANSIELLA KOSTNADER		-551 388,00	-24 995,00
		-425 574,90	-23 758,00
RESULTAT EFTER FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		-141 794,35	-21 829,50
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
AVS TILL FÖRENINGENS UNDERHÅLLSFOND	19	-61 000,00	-2 500,00
		-61 000,00	-2 500,00
SKATT	22	-5 460,00	0,00
		-5 460,00	0,00
ÅRETS RESULTAT		-208 254,35	-24 329,50



BRF TRÖSKVERKET

## BALANSRÄKNING

2002-12-31

2001-12-31

NOT

## TILLGÅNGAR

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

## MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

BYGGNAD & ANLÄGGNINGAR	13	30 360 774,00	30 451 334,00	
MASKINER & INVENTARIER	14	28 539,00	0,00	
			30 389 313,00	30 451 334,00
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
ANDELAR I MBF		6 700,00	6 700,00	
			6 700,00	6 700,00
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
AVRÄKNING MBF - CENTRALKONTO		3 891 911,65	701 430,00	
HYRESFORDRINGAR		4 539,00	0,00	
ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR	16	154 644,00	0,00	
FÖRUTBET KOSTN & UPPLUPNA INTÄKTER	17	206 986,00	70 763,00	
			4 258 080,65	772 193,00
SUMMA TILLGÅNGAR			34 654 093,65	31 230 227,00

EGET KAPITAL  
OCH SKULDER

EGET KAPITAL	18			
BUNDET EGET KAPITAL				
INSATSER		-23 112 076,00	-19 567 709,00	
UPPLÅTELSEAVGIFTER		-183 450,00	0,00	
			-23 295 526,00	-19 567 709,00
ANSAMLAD FÖRLUST				
BALANSERAT RESULTAT		24 329,50	0,00	
ÅRETS RESULTAT		208 254,35	24 329,50	
			232 583,85	24 329,50
AVSÄTTNINGAR				
YTTRE UNDERHÅLLSFOND	19	-63 500,00	-2 500,00	
			-63 500,00	-2 500,00
LÅNGFRISTIGA SKULDER	20			
FASTIGHETSLÅN		-11 000 000,00	-11 000 000,00	
			-11 000 000,00	-11 000 000,00
KORTFRISTIGA SKULDER				
RÄNTESKULDER		-40 622,00	-24 995,00	
LEVERANTÖRSSKULDER		-169 130,00	-38 975,00	
SKATTESKULDER		-111 335,00	-4 825,00	
UPPLUPNA KOSTNADER & FÖRUTBET INTÄKTER	21	-206 564,50	-615 552,50	
			-527 651,50	-684 347,50
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			-34 654 093,65	-31 230 227,00

## =====

## POSTER INOM LINJEN

## STÄLLDA PANTER

## INTECKNINGAR I TOMTRÄTTEN TILL

## TRÖSKVERKET 1, STOCKHOLM

## ANSVARSFÖRBINDELSER

11 000 000

11 000 000

INGA

INGA

3

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av intäkter och kostnader har skett enligt god redovisningssed.

Föreningen har valt att redovisa fond för yttre underhåll som avsättning i balansräkningen.

Fonden avser reservering för föreningens egna framtida periodiska underhållskostnader.

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och god redovisningssed.

## NOTER

<b>Not 1. Övriga hyror</b>	Hyror förråd, hobbyrum	13 188,00
	Hyror lokaler	62 340,00
	Summa	<u>75 528,00</u>
<b>Not 2. Övriga intäkter</b>	Fastighetsskatt lokaler	6 300,00
	Övrigt	2 374,00
	Summa	<u>8 674,00</u>
<b>Not 3. Materialinköp</b>	Gräsklippare	1 500,00
	Glödlampor, städmaterial, räfsa mm.	3 098,00
	Summa	<u>4 598,00</u>
<b>Not 4. Lejd fastighets- skötsel</b>	Fastighetsskötsel	33 595,00
	Fastighetsjour	5 265,00
	Lokalvård	85 824,00
	Snöröjning	12 485,50
	Summa	<u>137 169,50</u>
<b>Not 5. Rep- och underhållskostnader</b>	Byggnad	19 249,50
	Målning, färg	3 036,55
	Dörrar, lås	18 664,25
	Vatten, avlopp, kranar	65 975,50
	Värme	399,00
	Ventilation	7 146,25
	El	5 080,50
	Tvättutrustning	1 768,50
	Markanläggning	1 237,00
	Summa	<u>122 557,05</u>
<b>Not 6. Övrig renhållning</b>	Grovsopor, glasförpackningar mm.	50 093,00
	Summa	<u>50 093,00</u>
<b>Not 7. Fastighetsskatt</b>	Beräknas för år 2002 (tax 2003) med 0,5% av taxeringsvärdet bostäder och 1% av taxeringsvärdet lokaler.	
	Bostäder 0,5 % x 19 145 000,00	95 725,00
	Lokaler 1,0 % x 1 015 000,00	10 150,00
	Justering från fg. år	-369,00
	Summa	<u>105 506,00</u>

<b>Not 8. Övriga fastighetskostnader</b>	Entrémattor	25 728,00
	Trafikskyltar	4 030,00
	Beg. Kontorsmöbler	500,00
	Tak ( styrelserum)	4 000,00
	Summa	<u>34 258,00</u>
<b>Not 9. Arvoden</b>	MBF förvaltningsarvode	56 021,40
	Styrelsearvode	20 000,00
	Revisionsarvode	5 000,00
		<u>81 021,40</u>
<b>Not 10. Div. förvaltningskostnader</b>	Kontorsmaterial, frimärken, reg.bevis mm.	5 900,00
	Årsavgift SFF	1 504,00
	Telia bredbandskostnader	8 860,00
	Summa	<u>16 264,00</u>
<b>Not 11. Externa tjänster</b>	Konsultarvoden (byggkonsulter)	13 488,00
	Summa	<u>13 488,00</u>
<b>Not 12. Övriga personalkostnader</b>	Trädgårdsfest	844,50
	Summa	<u>844,50</u>
<b>Not 13. Byggnad och anläggningar</b>	Föreningen förvärvade per 2001-12-13 tomträtten till fastigheten Tröskverket 1, Stockholm av AB Familjebostäder. Avskrivning sker enligt 60-årig annuitetsplan.	
	Anskaffningskostnad	30 461 900,00
	Ingående ackumulerad avskrivning	-10 666,00
	Årets avskrivning	-90 460,00
	Utgående värde	<u>30 360 774,00</u>
<b>Taxeringsvärde</b>	Föreningens fastighet åsattes vid 2000 års allmänna fastighets-taxering följande basvärden.	
	Bostäder	13 483 000,00
	Lokaler	764 000,00
	Summa	<u>14 247 000,00</u>
	Omräkningstalet är för bostäder 1,42 för 2002. För lokaler är det 1,33 för 2002.	
<b>Not 14. Maskiner och inventarier</b>	Under året har föreningen köpt in 1 st Dymo ( etikettskrivare), trädgårdsmöbler, säkerhetsskåp samt installerat inbrottslarmanläggning. Avskrivning sker med 20 % per år.	
	Anskaffningsvärde	35 674,00
	Årets avskrivning	-7 135,00
	Bokfört värde	<u>28 539,00</u>

<b>Not 15. Finansiella intäkter</b>	MBF centralkonto	125 756,10
	Övrigt	57,00
		<u>125 813,10</u>

Ränta på tillgodohavandet i centralkontot beräknas från första kronan och dag för dag. Räntan har uppgått till:  
 3,1% 2002-01-01 - 2002-06-30  
 3,6% 2002-07-01 - 2002-12-31  
 från 2003-01-01 uppgår räntan till 3,05 %

<b>Not 16. Övriga kortfristiga fordringar</b>	Fortum ( värme)	154 270,00
	Skattekonto	374,00
	Summa	<u>154 644,00</u>

<b>Not 17. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	Tomträttsavgäld	38 975,00
	Upplupna ränteintäkter	125 756,00
	Försäkring	38 290,00
	Kabel-TV	3 603,00
	Telia	362,00
	Summa	<u>206 986,00</u>

**Not 18. Eget kapital**

Förändringar av eget kapital	Insatser och upplåtelser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 567 709,00		-24 329,50
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-24 329,50	24 329,50
Upplåtelser under året	3 727 817,00		
Årets resultat			-208 254,35
Belopp vid årets slut	23 295 526,00	-24 329,50	-208 254,35

**Not 19. Yttre underhållsfond** Enligt stadgarna skall avsättning till underhållsfond ske med minst 0,3% av taxeringsvärdet.

Ingående balans	2 500,00
Årets avsättning	61 000,00
Utgående balans	<u>63 500,00</u>

**Not 20. Långfristiga skulder**

Långgivare	Ränta %	Räntan bunden till	Skuld per 2002-12-31
SBAB	5,15	2005-06-15	2 000 000,00
SBAB	4,61	2003-03-15	2 000 000,00
SBAB	5,20	2003-10-15	3 000 000,00
SBAB	5,53	2006-12-15	2 000 000,00
SBAB	5,71	2007-12-17	2 000 000,00
			<u>11 000 000,00</u>
Nästa års amorteringar			0,00
Summa			<u>11 000 000,00</u>

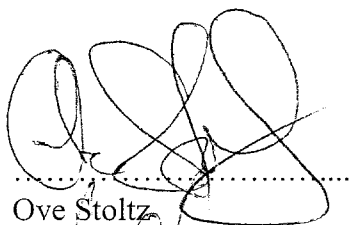
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år kr 11 000 000,00

<b>Not 21. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	Styrelsearvode	20 000,00
	Sociala avgifter	5 584,00
	Revisionsarvode	5 000,00
	Vatten	14 165,00
	Värme	74 160,00
	El	28 307,00
	Övriga fakturor	3 163,50
	Förutbetalda årsavgifter	56 185,00
	Summa	<u>206 564,50</u>

<b>Not 22. Inkomstskatt</b>	Föreningen schablonbeskattas enligt följande: 3 % av taxeringsvärdet + ränteutgifter ./ räntekostnader ./ tomträttsavgäld. Skattesatsen är 28 %	
	Summa	<u>5 460,00</u>
		5 460,00

<b>Not 23. Hyres/Avgiftsförlust</b>	Avser lgh 98	11 430,00
	Summa	<u>11 430,00</u>

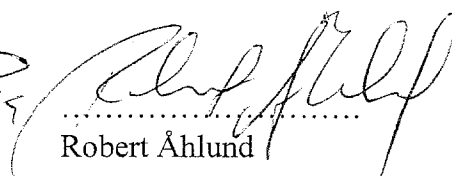
Stockholm den 2/5 - 2003



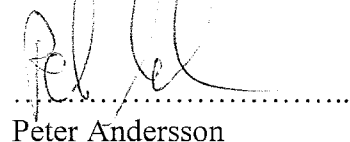
.....  
Ove Stoltz



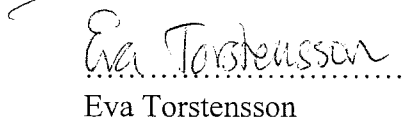
.....  
Christer Skalberg



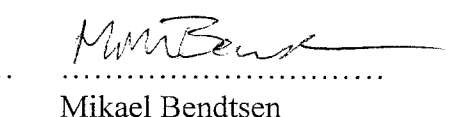
.....  
Robert Åhlund



.....  
Peter Andersson



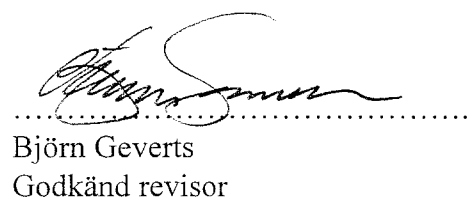
.....  
Eva Torstensson



.....  
Mikael Bendtsen

### REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits 2003-05-05



.....  
Björn Geverts  
Godkänd revisor



## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tröskverket

Org.nr 769606-3549

---


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Tröskverket för räkenskapsåret 2002. Det är styrelsen som har ansvaret för bokföringen och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Västerås den 5 maj 2003



Björn Geverts  
Godkänd revisor