

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Tröskverket, org nr 769606-3549, får härmed avge redovisning för räkenskapsåret 2003-01-01 - 2003-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2003-05-27 haft följande sammansättning:

		Vald till stämman år
Christer Skalberg	ordförande	2004
Ove Stoltz	vice ordförande	2004
Mikael Bendtsen	sekreterare	2004
Peter Andersson	kassör	2004
Jan Torstensson	ledamot	2004
Robert Åhlund	ledamot	2004 ( avflyttad)
Iman Lundqvist	suppleant	2004
Jan Adolfsson	suppleant	2004

Under räkenskapsåret har styrelsen hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.

### Revisorer

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes godkänd revisor Björn Geverts med auktoriserad revisor Leif Eriksson som suppleant. Siffergranskningen har utförts av Ernst & Young i Västerås.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Eva Bergman och Ima Ridderström.

### Firmatecknare

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

### Anställda

Föreningen har ingen anställd personal.  
Styrelsearvode har kostnadsförts med kr 20 000,00.

### Ekonomisk och administrativ förvaltning

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för), Västerås. Föreningen har avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med:  
AB Mårths Fastighetstjänst om fastighetsskötsel, felanmälan och nyckelförvaring  
Profilstäderna AB om lokalvård

### Fastigheten

Föreningen förvärvade per 2001-12-13 tomträtten till fastigheten Tröskverket 1, Stockholms kommun med 67 lägenheter och 8 lokaler.

37 st 1 rum och kök  
24 st 2 rum och kök  
6 st 3 rum och kök

Lägenhetsyta: 3 267 m<sup>2</sup>. Lokalyta 281 m<sup>2</sup>.

Per 2003-12-31 var 52 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 15 med hyresrätt. 4 st lokaler (totalt 184 m<sup>2</sup>) hyrs ut. Föreningen har inga garage eller p-platser.

Under räkenskapsåret har 7 st lägenhetsöverlåtelser godkänts av styrelsen.

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

		<u>2003</u>	<u>2002</u>
<b>Översikt över föreningens ställning</b>	Årets resultat	-320 826,35	-208 254,35
	Årsavgifter per m <sup>2</sup> /år, bostäder (gmsnitt)	488,70	488,53
	Hyra per m <sup>2</sup> /år, bostäder (gmsnitt)	720,05	704,14
	Bränsleavgifter per m <sup>2</sup> /år	142,86	127,39
	Låneskuld per m <sup>2</sup>	3 095,05	3 100,33

**Väsentliga  
händelser under  
räkenskapsåret**

Förutom det sedvanliga, löpande underhållet, har bland annat följande utförts i föreningen:

- Föreningen har installerat ett nytt låssystem.
- En ny tvättmaskin är installerad.
- Markarbete har utförts med utläggning av påkörningsstenar runt innergården.
- Inköp av brandvarnare till samtliga boende i föreningen har gjorts.
- Gemensam höststädning har genomförts.
- Ytterligare en lägenhet har upplåtits med bostadsrätt. Det är lägenhet 98 som upplåtits för totalt kr 750 000,00.

**Avsättningar**

I bokslutet har avsatts kr 64 000,00 till föreningens underhållsfond.

**Framtida utveckling**

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgiften att gälla från och med 2004-01-01 med 15%.

Ett av föreningens lån amorterades av i sin helhet på ränteförfallodagen 2004-01-15. Beloppet var kr 2 981 250,00.

**Resultat**

För året redovisas ett underskott på kr 320 826,35.

Styrelsen föreslår att årets underskott kr 320 826,35 tillsammans med tidigare års ansamlade förlust kr 232 583,85, totalt kr 553 410,20, balanseras i ny räkning.

## R E S U L T A T - R Ä K N I N G

2003-01-01 - 2003-12-31

2002-01-01 - 2002-12-31

NOT

FÖRENINGENS INTÄKTER  
NETTOOMSÄTTNING

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		1.763.604,00		1.772.654,00	
BRÄNSLEAVGIFTER		14.004,00		14.004,00	
HYRESFÖRLUSTER		0,00		11.430,00-	
			1.777.608,00		1.775.228,00
ÖVRIGA HYROR	1	78.935,00		75.528,00	
ÖVRIGA INTÄKTER	2	5.954,00		8.674,00	
			84.889,00		84.202,00
<b>SUMMA I N T Ä K T E R</b>			<b>1.862.497,00</b>		<b>1.859.430,00</b>

## FÖRENINGENS KOSTNADER

MATERIALINKÖP		5.013,00-		4.598,00-	
LEJD FASTIGHETSSKÖTSEL	3	122.373,50-		137.169,50-	
			127.386,50-		141.767,50-
REP.-OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER	4	77.697,45-		122.557,05-	
ELEKTRICITET		101.053,00-		99.229,00-	
UPPVÄRMNING		506.892,00-		451.998,00-	
VATTEN OCH AVLOPP		129.359,00-		111.681,00-	
KOMMUNAL RENHÅLLNING		26.627,00-		42.390,00-	
ÖVRIG RENHÅLLNING	5	77.520,00-		50.093,00-	
FÖRSÄKRINGAR		38.290,00-		30.551,00-	
TOMTRÄTTSAVGÅLD		155.900,00-		155.900,00-	
KABEL-TV AVGIFTER		14.412,00-		14.813,00-	
FASTIGHETSSKATT	6	110.890,00-		105.506,00-	
ÖVRIGA FASTIGHETSKOSTNADER	7	40.584,00-		34.258,00-	
			1.279.224,45-		1.218.976,05-
ARVODEN	8	84.332,40-		81.021,40-	
DIV FÖRVALTNINGSKOSTNADER	9	15.756,00-		16.264,00-	
EXTERNA TJÄNSTER	10	25.613,00-		13.488,00-	
			125.701,40-		110.773,40-
KOSTNADERSÄTTNINGAR		0,00		109,00-	
SOCIALA KOSTNADER		5.540,00-		5.584,00-	
ÖVRIGA PERSONALKOSTNADER	11	268,00-		844,50-	
			5.808,00-		6.537,50-
AVSKR BYGGNAD & ANLÄGGNINGAR	12	90.460,00-		90.460,00-	
AVSKR MASKINER & INVENTARIER	13	23.734,00-		7.135,00-	
			114.194,00-		97.595,00-
<b>SUMMA K O S T N A D E R</b>			<b>1.652.314,35-</b>		<b>1.575.649,45-</b>

RESULTAT FÖRE FINANSIELLA  
INTÄKTER OCH KOSTNADER

			210.182,65		283.780,55
FINANSIELLA INTÄKTER	14	110.563,00		125.813,10	
FINANSIELLA KOSTNADER		572.594,00-		551.388,00-	
			462.031,00-		425.574,90-

RESULTAT EFTER FINANSIELLA  
INTÄKTER OCH KOSTNADER

			251.848,35-		141.794,35-
BOKSLUTSDISPOSITIONER					
AVS TILL FÖRENINGENS UNDERHÅLLSFOND	19	64.000,00-		61.000,00-	
			64.000,00-		61.000,00-
SKATT	22	4.978,00-		5.460,00-	
			4.978,00-		5.460,00-

## ÅRETS RESULTAT

320.826,35- 208.254,35-

## BALANS - RÄKNING

2003-12-31

2002-12-31

NOT

## T I L L G Å N G A R

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

## MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

BYGGNAD & ANLÄGGNINGAR	12	30.270.314,00		30.360.774,00	
MASKINER & INVENTARIER	13	87.798,00		28.539,00	
			30.358.112,00		30.389.313,00

## FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

ANDELAR I MBF		6.700,00		6.700,00	
			6.700,00		6.700,00

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

## KORTFRISTIGA FORDRINGAR

AVRÄKNING MBF - CENTRALKONTO		4.351.933,30		3.891.911,65	
HYRESFORDRINGAR	15	2.678,00		4.539,00	
ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR	16	24.615,00		154.644,00	
FÖRUTBET KOSTN & UPPLUPNA INTÄKTER	17	207.193,00		206.986,00	
			4.586.419,30		4.258.080,65

## SUMMA T I L L G Å N G A R

34.951.231,30

34.654.093,65

E G E T K A P I T A L  
O C H S K U L D E R

## EGET KAPITAL

18

## BUNDET EGET KAPITAL

INSATSER		23.478.856,00-		23.112.076,00-	
UPPLÅTELSEAVGIFTER		489.384,00-		183.450,00-	
			23.968.240,00-		23.295.526,00-

## ANSAMLAD FÖRLUST

BALANSERAT RESULTAT		232.583,85		24.329,50	
ÅRETS RESULTAT		320.826,35		208.254,35	
			553.410,20		232.583,85

## AVSÄTTNINGAR

YTRE UNDERHÅLLSFOND	19	127.500,00-		63.500,00-	
			127.500,00-		63.500,00-

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

20

FASTIGHETSLÅN		8.000.000,00-		11.000.000,00-	
			8.000.000,00-		11.000.000,00-

## KORTFRISTIGA SKULDER

RÄNTESKULDER		44.151,00-		40.622,00-	
LEVERANTÖRSSKULDER		155.217,50-		169.130,00-	
SKATTESKULDER		20.822,00-		111.335,00-	
NÄSTA ÅRS AMORTERINGAR	20	2.981.250,00-		0,00	
ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		1.156,00-		0,00	
UPPLUPNA KOSTNADER & FÖRUTBET INTÄKTER	21	206.305,00-		206.564,50-	
			3.408.901,50-		527.651,50-

SUMMA E G E T K A P I T A L  
O C H S K U L D E R

34.951.231,30-

34.654.093,65-

## POSTER INOM LINJEN

STÄLLDA PANTER					
INTECKNINGAR I TOMTRÄTTEN TILL TRÖSKVERKET 1, STOCKHOLM		11 000 000		11 000 000	
ANSVARSFÖRBINDELSER			INGA		INGA

**195 BRF TRÖSKVERKET****KASSAFLÖDESANALYS**

2003-12-31

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Resultat efter finansnetto	-251 848	
Avskrivningar	114 194	
Förändring av räntefordran	15 847	
Förändring av ränteskuld	3 529	
Uttag ur fonder	0	
Betald inkomstskatt	-4 978	
		-123 256
Kassaflöden från förändring av rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av varulager	0	
Ökning (-) / minskning (+) av fordringar	115 836	
Ökning (+) / minskning (-) av kortfr. skulder	-103 529	
		12 307

**Kassaflöde från den löpande verksamheten****-110 949****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-82 993
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0
Försäljning av anläggningstillgångar	0

**Kassaflöde från investeringsverksamheten****-82 993****Kassaflöden från finansieringsverksamheten**

Upptagna lån	0
Amortering av skuld	-18 750
Ökning av grundavgifter	366 780
Ökning av upplåtelseavgifter	305 934

**Kassaflöden från finansieringsverksamheten****653 964****ÅRETS KASSAFLÖDE****460 022**

Likvida medel vid årets ingång	3 891 912
Likvida medel vid årets utgång	4 351 933

**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.

Förändringar i likviditet redovisas från och med år 2003 i en kassaflödesanalys.

**NOTER**

<b>Not 1. Övriga hyror</b>	Hyror förråd, hobbyrum	13 679,00
	Hyror lokaler	65 256,00
	Summa	<u>78 935,00</u>
<b>Not 2. Övriga intäkter</b>	Fastighetsskatt lokaler	5 144,00
	Skanova	810,00
	Summa	<u>5 954,00</u>
<b>Not 3. Lejd fastighets- skötsel</b>	Fastighetsskötsel	24 960,00
	Lokalvård	91 600,00
	Snöröjning	5 813,50
	Summa	<u>122 373,50</u>
<b>Not 4. Rep- och underhålls- kostnader</b>	Byggnad	17 300,00
	Målning, färg	4 435,45
	Dörrar, lås	8 431,50
	Vatten, avlopp, kranar	15 047,00
	Värme	2 602,25
	Glas	2 110,00
	El	3 613,50
	Tvättutrustning	4 477,75
	Markanläggning	19 680,00
	Summa	<u>77 697,45</u>
<b>Not 5. Övrig renhållning</b>	Grovsopor, glasförpackningar mm	77 520,00
	Summa	<u>77 520,00</u>
<b>Not 6. Fastighetsskatt</b>	Beräknas för år 2003 med 0,5% av taxeringsvärdet bostäder och 1% av taxeringsvärdet lokaler.	
	Bostäder 0,5 % x 20 224 000,00	101 120,00
	Lokaler 1,0 % x 977 000,00	9 770,00
	Summa	<u>110 890,00</u>
<b>Not 7. Övriga fastighets- kostnader</b>	Entrémattor	16 146,00
	Installation av brandvarnare	24 388,00
	Övrigt	50,00
	Summa	<u>40 584,00</u>

<b>Not 8. Arvoden</b>	MBF förvaltningsarvode	57 332,40
	Styrelsearvode	20 000,00
	Revisionsarvode	7 000,00
	Summa	<u>84 332,40</u>
<b>Not 9. Div. förvaltningskostnader</b>	Frimärken, registreringsbevis, delårsrapport	3 488,00
	Årsavgift SFF	4 171,00
	Årsavgift MBF	750,00
	Telia bredbandskostnader, telefon	7 347,00
	Summa	<u>15 756,00</u>
<b>Not 10. Externa tjänster</b>	Konsultarvoden (Fastighetsägarna)	25 613,00
	Summa	<u>25 613,00</u>
<b>Not 11. Övriga personalkostnader</b>	Förtäring höststädning	268,00
	Summa	<u>268,00</u>
<b>Not 12. 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	-101 126,00
	Årets avskrivning	-90 460,00
	Utgående värde	<u>30 270 314,00</u>
<b>Taxeringsvärde</b>	Föreningens fastighet åsattes vid 2000 års allmänna fastighetstaxering följande basvärden.	
	Bostäder	13 483 000,00
	Lokaler	764 000,00
	Summa	<u>14 247 000,00</u>
	Omräkningstal 2003: bostäder 1,50 lokaler 1,28	
<b>Not 13. Maskiner och inventarier</b>	Under året har föreningen köpt in 1 st tvättmaskin Wascator samt monterat ett nytt låssystem i fastigheten. Avskrivning sker med 20 % per år.	
	Ingående anskaffningsvärde	35 674,00
	Årets anskaffningar	82 993,00
	Totalt anskaffningsvärde	<u>118 667,00</u>
	Ingående ackumulerad avskrivning	-7 135,00
	Årets avskrivning	-23 734,00
	Bokfört värde	<u>87 798,00</u>
<b>Not 14. Finansiella intäkter</b>	MBF centralkonto	109 909,00
	Skattekontot	312,00
	Övrigt	342,00
	Summa	<u>110 563,00</u>

Ränta på tillgodohavandet i centralkontot beräknas från första kronan och dag för dag. Räntan per 2003-12-31 uppgick till 2,0%.

<b>Not 15. Avgifts-/hyresfordringar</b>	Fordran på medlem	2 678,00
	Summa	<u>2 678,00</u>
<b>Not 16. Övriga kortfristiga fordringar</b>	Ragnsells	638,00
	Skattekonto	23 977,00
	Summa	<u>24 615,00</u>
<b>Not 17. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	Tomträttsavgäld	38 975,00
	Upplupna ränteintäkter	109 909,00
	Försäkring	40 205,00
	Kabel-TV	3 648,00
	Telia	310,00
	SFF fjärrvärmeavtal	5 774,00
	Fastighetsägarna	1 937,00
	Entrémattor	6 435,00
	Summa	<u>207 193,00</u>

**Not 18. Eget kapital**

Förändringar av eget kapital	Insatser	Upplåtelser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 112 076,00	183 450,00	-24 329,50	-208 254,35
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-208 254,35	208 254,35
Upplåtelser under året	366 780,00	305 934,00		
Årets resultat				-320 826,35
Belopp vid årets slut	<u>23 478 856,00</u>	<u>489 384,00</u>	<u>-232 583,85</u>	<u>-320 826,35</u>

**Not 19. Yttre underhållsfonden**

Enligt stadgarna skall avsättning till underhållsfond ske med minst 0,3% av taxeringsvärdet.

Ingående balans	63 500,00
Årets avsättning	64 000,00
Utgående balans	<u>127 500,00</u>

**Not 20. Långfristiga skulder**

Långgivare	Ränta %	Räntan bunden till	Skuld per 2003-12-31
SBAB	5,15	2005-06-15	2 000 000,00
SBAB	4,54	2005-03-15	2 000 000,00
SBAB (3 månaders ränta)	3,73	2004-10-15	2 981 250,00
SBAB	5,53	2006-12-15	2 000 000,00
SBAB	5,71	2007-12-17	2 000 000,00
			<u>10 981 250,00</u>
Nästa års amorteringar			<u>-2 981 250,00</u>
Summa			<u>8 000 000,00</u>

Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år kr 8 000 000,00.



<b>Not 21. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	Styrelsearvode	20 000,00
	Sociala avgifter	5 560,00
	Revisionsarvode	6 000,00
	Vatten	16 224,00
	Värme	58 469,00
	El	16 280,00
	Övriga fakturor	2 440,00
	Förutbetalda årsavgifter/hyror	81 332,00
	Summa	<u>206 305,00</u>

**Not 22. Inkomstskatt**

Föreningen schablonbeskattas enligt följande:

3 % av taxeringsvärdet + ränteintäkter ./ räntekostnader

./ tomträttsavgäld.

Skattesatsen är 28 %

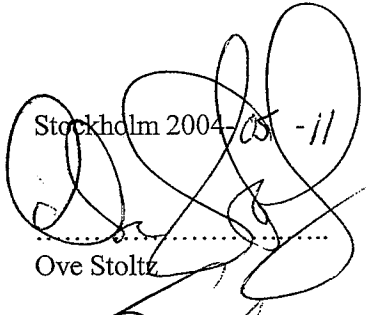
Summa

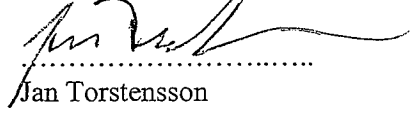
4 978,00

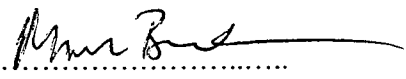
4 978,00

  
 .....  
 Christer Skälberg

  
 .....  
 Peter Andersson

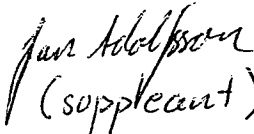
  
 Stockholm 2004-05 -11  
 .....  
 Ove Stoltz

  
 .....  
 Jan Torstensson

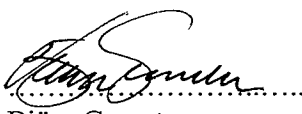
  
 .....  
 Mikael Bendtsen

  
 .....  
 Robert Åhlund

AVFLYTTAD!

  
 (suppleant)
**REVISORSPÅTECKNING**

Min revisionsberättelse har avgivits 2004-05-13.

  
 .....  
 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 2003. 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 revisionssed 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 2004-05-13



Björn Geverts  
Godkänd revisor