

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Tröskverket, org nr 769606-3549, får härmed avge redovisning för räkenskapsåret 2004-01-01 - 2004-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2004-05-27 haft följande sammansättning:

		Vald till stämman år
Jan Adolfsson	ordförande	2005
Sandra Olofsson	vice ordförande	2005
Jan Torstensson	sekreterare	2005
Ove Stoltz	ledamot	2005
Christer Skalberg	ledamot	2005 (avflyttad)
Klas Thorselius	suppleant	2005
Sandra Eriksson	suppleant	2005
Henrik Andersson	suppleant	2005

Under räkenskapsåret har styrelsen hållit 11 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 enligt stämmobeslut med kr 20 000.

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

AB Märths Fastighetstjänst har hand om föreningens fastighetsskötsel, felanmälan och nyckelförvaring. Profilstäderna AB ansvarar för lokalvården.

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 m². Lokalyta 281 m².

Per 2004-12-31 var 53 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 14 med hyresrätt. 4 st lokaler (totalt 184 m²) hyrs ut. Föreningen har inga garage eller p-platser.

Under räkenskapsåret har 11 st lägenhetsöverlåtelser godkänts av styrelsen.

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

	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Översikt			
Årsavgifter per m ² /år, bostäder (gmsnitt)	562	489	489
Hyra per m ² /år, bostäder (gmsnitt)	754	720	704
Bränsleavgifter per m ² /år	153	143	127
Låneskuld per m ²	2 255	3 095	3 100

**Väsentliga
händelser under
räkenskapsåret**

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

- En ny tvättmaskin är installerad.
- Amortering på ett av föreningens lån skedde i januari 2004 med kr 2 981 250.
- Gemensam vår- och höststädning har genomförts
- Lägenhet nr 27 (2 r o k) har upplåtits med bostadsrätt. Lägenheten upplåts i april 2004 för totalt kr 1 150 000.
- Föreningens ventilationssystem är ordentligt rengjort och de stopp som tidigare fanns är åtgärdade. Springventiler är monterade i de lägenheter som saknade sådana eller inte hade tillräckligt många. Ventildonen är bytta i alla badrum och i köken är de ersatta med sk timerdon. Två extra fläktar har monterats för de delar av fastigheten som har haft speciellt klent drag. Slutligen så har hela systemet injusterats. Det som återstår är att genomföra en OVK-besiktning.
- Föreningen har fått en återbetalning från AB Familjebostäder på kr 45 182. Denna återbetalning avser slutreglering för värmeseparering som föreningen preliminärbetalat i likvidavräkningen 2001-12-13.

Resultat

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	- 553 410
Årets resultat	+ 42 540
	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>
	- 510 870

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	0
Överförs till fond för yttre underhåll	80 025
I ny räkning ansamlad förlust	- 590 895
	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>
	- 510 870

Efter styrelseförslag till resultatdisposition kan årets resultat efter dispositionen tecknas enligt följande:

Resultat enligt resultaträkning	+ 42 540
Dispositioner	- 80 025
Årets resultat efter dispositioner	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/> - 37 485

✓ Medel för yttre underhåll efter dispositioner 207 525

Resultaträkning

FÖRENINGENS INTÄKTER	Not	2004-01-01 - 2004-12-31	2003-01-01 - 2003-12-31
Nettoomsättning	1.	2 062 034	1 862 497
SUMMA INTÄKTER		2 062 034	1 862 497
FÖRENINGENS KOSTNADER			
Drift	2.	-1 283 380	-1 394 422
Arvoden, personalkostnader	3.	-32 347	-32 808
Periodiskt underhåll		0	0
Fastighetsskatt		-117 497	-110 890
Avskrivningar	4. 5. 6.	-134 196	-114 194
SUMMA KOSTNADER		-1 567 420	-1 652 314
Rörelseresultat		494 614	210 183
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7.	45 838	110 563
Finansiella kostnader	8.	-423 079	-572 594
Resultat efter finansiella poster		117 373	-251 848
Avs till föreningens reparationsfond		0	-64 000
Aktuell skatt		-74 833	-4 978
ÅRETS RESULTAT		42 540	-320 826

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2004-12-31	2003-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4.	30 185 186	30 270 314
Fastighetsförbättringar	5.	253 697	0
Inventarier, verktyg och installationer	6.	92 431	87 798
Summa materiella anläggningstillgångar		30 531 314	30 358 112
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i MBF		6 700	6 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 700	6 700
Summa anläggningstillgångar		30 538 014	30 364 812
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning MBF - Centralkonto		2 731 811	4 351 934
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 678
Övriga kortfristiga fordringar	9.	54 157	24 615
Förutbet kostnader & upplupna intäkter	10.	136 293	207 193
Summa kortfristiga fordringar		2 922 261	4 586 420
Summa omsättningstillgångar		2 922 261	4 586 420
SUMMA TILLGÅNGAR		33 460 275	34 951 232

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2004-12-31	2003-12-31
Eget kapital	11.		
Bundet eget kapital			
Insatser		-23 987 727	-23 478 856
Upplåtelseavgifter		-1 058 512	-489 384
Fond för yttre underhåll		-127 500	-127 500
Summa bundet eget kapital		-25 173 739	-24 095 740
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		553 410	232 584
Årets resultat		-42 540	320 826
Summa ansamlad förlust		510 870	553 410
Summa Eget kapital		-24 662 869	-23 542 330
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8.	-8 000 000	-8 000 000
Summa långfristiga skulder		-8 000 000	-8 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8.	0	-2 981 250
Ränteskulder		-34 884	-44 151
Leverantörsskulder		-383 372	-155 218
Skatteskulder		-90 160	-20 822
Övriga kortfristiga skulder	12.	-3 205	-1 156
Upplupna kostnader & förutbet intäkter	13.	-285 785	-206 305
Summa kortfristiga skulder		-797 406	-3 408 902
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		-33 460 275	-34 951 232
Poster inom linjen	14.		
Ställda panter		11 000 000	11 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**REDOVISNINGSPRINCIPER**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Periodisering av intäkter och kostnader har skett enligt god redovisningssed.

F r o m detta räkenskapsår tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Vid övergång till redovisning enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll numera som bundet eget kapital.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod, 75 år.

Fastighetsförbättringar skrivs av under 5 år. Inventarier skrivs av under 5 år.

NOTER

Not 1. Nettoomsättning	År 2004	År 2003
Årsavgifter bostäder	1 454 464	1 760 784
Hyror lokaler	76 956	2 820
Hyror bostäder	506 643	0
Uppvärmningsavgifter	14 004	14 004
Övriga hyror	9 147	78 935
Övriga intäkter	820	5 954
Brutto	<u>2 062 034</u>	<u>1 862 497</u>

Summa nettoomsättning	2 062 034	1 862 497
-----------------------	-----------	-----------

Pga byte av redovisningssystem särredovisas ej hyror bostäder för år 2003.

Not 2. Drift	År 2004	År 2003
Fastighetsskötsel och lokalvård	119 913	127 386
Reparationer och löpande underhåll	56 343	77 698
Elavgifter	84 019	101 053
Uppvärmning	544 700	506 892
Vatten	128 055	129 359
Renhållning	41 601	104 147
Fastighetskostnader	235 469	249 186
Förvaltningskostnader	73 280	98 701

Summa driftskostnader	1 283 380	1 394 422
-----------------------	-----------	-----------

Not 3. Arvoden, personalkostnader	År 2004	År 2003
Arvoden styrelse	20 000	20 000
Arvoden revision	6 875	7 000
Sociala kostnader	5 472	5 540
Övriga personalkostnader	0	268
Summa arvoden, personalkostnader	32 347	32 808

Not 4. Byggnader och Mark	År 2004	År 2003
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	30 461 900	30 461 900
Återbetalning FB avs värmeseparering	-45 182	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 416 718	30 461 900
Ingående avskrivningar	-191 586	-101 126
Årets avskrivningar	-39 946	-90 460
Utgående ackumulerade avskrivningar	-231 532	-191 586
Utgående planenligt värde	30 185 186	30 270 314

Taxeringsvärde		
Byggnader	14 138 000	14 755 000
Mark	12 537 000	6 446 000
Summa taxeringsvärde	26 675 000	21 201 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	26 000 000	20 224 000
Lokaler	675 000	977 000
Summa taxeringsvärde	26 675 000	21 201 000

Not 5. Fastighetsförbättringar	År 2004	År 2003
Ingående anskaffningsvärde		
Årets anskaffning	317 121	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	317 121	0
Årets avskrivningar	-63 424	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-63 424	0
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	253 697	0

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer	År 2004	År 2003
Ingående anskaffningsvärde	118 667	35 674
Årets anskaffning	35 459	82 993
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 126	118 667
Ingående avskrivningar	-30 869	-7 135
Årets avskrivningar	-30 826	-23 734
Utgående ackumulerade avskrivningar	-61 695	-30 869
Utgående planenligt värde Inventarier, verktyg och installationer	92 431	87 798

Not 7. Finansiella intäkter	År 2004	År 2003
Ränteintäkt gemensamplacering-MBF	45 826	109 909
Övriga ränteintäkter	12	654
Summa finansiella intäkter	45 838	110 563

Not 8. Finansiella kostnader / Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Skuld per 2004-12-31
SBAB	5,15	2005-06-15	2 000 000
SBAB	4,54	2005-03-15	2 000 000
SBAB	5,53	2006-12-15	2 000 000
SBAB	5,71	2007-12-17	2 000 000
			8 000 000
Avgår kortfristig del			0
Summa skulder till kreditinstitut			8 000 000

Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år 8 000 000

Not 9. Övriga kortfristiga fordringar	År 2004	År 2003
Skattekontot	40 517	23 977
Övriga fordringar	13 640	638
Summa övriga kortfristiga fordringar	54 157	24 615

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	År 2004	År 2003
Upplupna ränteintäkter	45 826	109 909
Förutbetalda driftskostnader	90 467	97 284
Summa förutbet. kostnader & uppl. intäkter	136 293	207 193

Not 11. Eget kapital

	Bundet eget kapital			Ansamlad förlust	
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	23 478 856	489 384	127 500	-232 584	-320 826
Uppl. av bostadsrätt	508 871	569 128			
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna					
Upplösning av yttre fond enligt stämmobeslut					
Övriga dispositioner enligt stämmobeslut				-320 826	320 826
Årets resultat					42 540
Belopp vid årets utgång	23 987 727	1 058 512	127 500	-553 410	42 540

Not 12. Övriga kortfristiga skulder

År 2004

År 2003

Avräkning fastighetsskatt, lokal	2 745	1 156
Övriga kortfristiga skulder	460	0
Summa övriga kortfristiga skulder	3 205	1 156

Not 13. Upplupna kostnader & förutbet intäkter

År 2004

År 2003

Upplupna sociala kostnader	5 492	5 560
Upplupna arvoden	26 500	26 000
Förutbetalda hyror / avgifter	74 592	81 332
Upplupna driftskostnader	130 917	90 973
Övriga interimsskulder	48 284	2 440
Summa uppl. kostnader & förutbet. intäkter	285 785	206 305

Not 14. Ställda säkerheter avseende egna skulder


År 2004

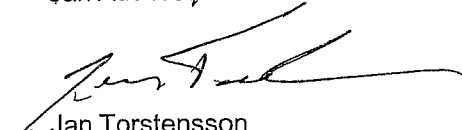
År 2003

För egna skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	11 000 000	11 000 000
Varav pantbrev i eget förvar	0	0


Enskededalen den 22 april 2005

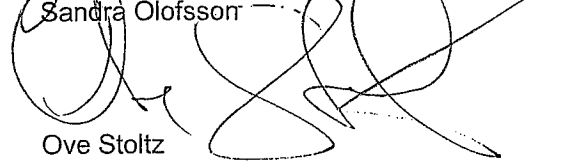
BRF Tröskverket


Jan Adolfsson


Jan Torstensson



Sandra Eriksson
suppleant


Sandra Olofsson


Ove Stoltz

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits den 27/4 2005.


Björn Geverts
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tröskverket

Org.nr 769606-3549

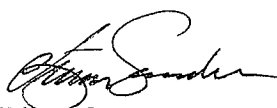
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Tröskverket för år 2004. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är 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 felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Västerås 2005-04-27



Björn Geverts
Godkänd revisor