

**Brf Tröskverket**  
**Org nr 769606-3549**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2017**

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 7 juni 2017 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Mikaela Ramström	Ordförande	2018	(avflyttad)
Ove Stoltz	Ordförande	2018	
Daniel HENCHIRI	Ledamot	2018	
Carina Pettersson	Ledamot	2019	
Linda Hillemar	Ledamot	2018	
Isabel Hillborg	Ledamot	2019	
Eva Bergman	Suppleant	2019	
Simon Köcher	Suppleant	2018	
Lidia Petrén	Suppleant	2018	(avflyttad)

Styrelsen har under året hållit tretton protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningen har hållit två extrastämmor under 2017 (22 april och 15 juni) om att ombilda hyreslokal på Kyrkogårdsvägen 49 (120 kvm) till bostadsyta, samt att justera andelstalen i den ekonomiska planen för detta.

Dessutom har en extrastämma hållits 12 mars 2018 för att ta beslut om vindsbyggnation, stämman röstade mot förslaget.

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 (134 400 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 2017-12-31 var 63 lägenheter upplätta med bostadsrätt. 3 st lägenheter och lokalerna är hyresrätter. Föreningen har varken p-platser eller garage. Total boyta 3 284 m<sup>2</sup>, lokalyta 274 m<sup>2</sup>.

Under räkenskapsåret har sex bostadsrätter överlåtits.

Under året har föreningens fastighet varit försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa Försäkring AB. *ew*

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

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. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och kommer framöver att styra föreningens ekonomi efter denna modell och inte efter det redovisade resultatet.

Styrelsen beslutade att låta årsavgifterna vara oförändrade inför 2018, i väntan på beslut kring en eventuell vindsbyggnation samt omställandet av hyreslokal.

#### Flerårsöversikt

		2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	kr	2 466 253	2 397 084	2 212 436	2 278 086
Resultat efter finansiella poster	kr	-647 955	-691 124	-867 974	-1 036 363
Soliditet	%	88	88	80	74
Likviditet	%	757	796	1 259	559
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	682	652	630	630
Låneskuld per totala kvm	kr	1 405	1 405	2 550	3 116
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	177	172	163	160
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

#### Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	28 689 474	16 278 122	369 547	-4 326 950	-691 124
Reservering till yttre fond			132 010	-132 010	
Ianspråktagande av yttre fond			-66 138	66 138	
Balansering av föregående års resultat				-691 124	691 124
Årets resultat					-647 955
Belopp vid årets utgång	28 689 474	16 278 122	435 420	-5 083 946	-647 955

EW

### Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-5 083 946
Årets resultat	-647 955
	<hr/>
	-5 731 901

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	132 010
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-112 965
I ny räkning balanseras	-5 750 946
	<hr/>
	-5 731 901

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-647 955
Dispositioner	-19 045
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-667 000

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition

454 465

*EW*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 466 253	2 397 084
Övriga rörelseintäkter		0	170 838
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 466 253</b>	<b>2 567 922</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 644 190	-1 796 550
Periodiskt underhåll	4	-112 965	-66 138
Övriga externa kostnader	5	-250 332	-221 944
Arvoden och personalkostnader	6	-176 627	-174 657
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-864 932	-864 932
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 049 046</b>	<b>-3 124 221</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-582 793</b>	<b>-556 299</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	69 938	87 386
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 100	-222 211
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-65 162</b>	<b>-134 825</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-647 955</b>	<b>-691 124</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-647 955</b>	<b>-691 124</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-647 955	-691 124
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		112 965	66 138
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-132 010	-132 010
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-667 000</b>	<b>-756 996</b>

EW

**Balansräkning**

Not

2017-12-31

2016-12-31

**Tillgångar**

1

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8

40 383 402

41 228 187

Inventarier, verktyg och installationer

9

40 295

60 442

*Summa materiella anläggningstillgångar*

40 423 697

41 288 629

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i MBF

6 700

6 700

*Summa finansiella anläggningstillgångar*

6 700

6 700

**Summa anläggningstillgångar**

40 430 397

41 295 329

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

10

17

17

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

192 849

187 635

Klientmedel i SHB

4 692 965

4 413 929

*Summa kortfristiga fordringar*

4 885 831

4 601 581

*Kassa och bank*

Kassa och Bank

0

0

*Summa kassa och bank*

0

0

**Summa omsättningstillgångar**

4 885 831

4 601 581

**Summa tillgångar**

45 316 228

45 896 910

EW

**Balansräkning**

Not

2017-12-31

2016-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Insatser		28 689 474	28 689 474
Upplåtelseavgifter		16 278 122	16 278 123
Fond för yttre underhåll		435 419	369 547

*Summa bundet eget kapital*

45 403 015      45 337 144

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-5 083 946	-4 326 950
Årets resultat		-647 955	-691 124

*Summa fritt eget kapital*

-5 731 901      -5 018 074

**Summa eget kapital**

**39 671 114      40 319 070**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	11, 12	5 000 000	5 000 000
-----------------------------	--------	-----------	-----------

**Summa långfristiga skulder**

**5 000 000      5 000 000**

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder		134 963	145 745
Skatteskulder		5 951	4 521
Övriga skulder	13	42 374	49 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		461 826	378 480

**Summa kortfristiga skulder**

**645 114      577 840**

**Summa eget kapital och skulder**

**45 316 228      45 896 910**

*du*

## 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 6 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras 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

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 126 628	2 032 188
Hyor lokaler	105 688	96 576
Hyor bostäder	160 740	206 610
Uppvärmningsavgifter	7 002	14 004
Övriga hyresintäkter	18 852	12 610
Övriga hyrestillägg	97 206	51 206
Övriga intäkter	935	920
Återförda reserveringar	0	14 785
<b>Brutto</b>	<b>2 517 051</b>	<b>2 428 899</b>
Hyresförluster vakanser bostäder	0	-18 843
Hyresförluster vakanser lokaler	-47 397	-12 972
Övriga vakanser hyresförluster	-3 402	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>2 466 252</u></b>	<b><u>2 397 084</u></b>

*EW*



**Not 3 Driftskostnader**

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsskötsel	165 067	175 069
Reparationer, löpande underhåll	97 628	322 239
Elavgifter	78 863	65 807
Uppvärmning	631 021	611 522
Vatten och avlopp	114 578	108 959
Renhållning	39 860	35 903
Försäkringar	82 331	71 592
Tomträttsavgäld	213 600	213 600
Kabel-TV / Internet	112 496	64 632
Övriga fastighetskostnader	13 926	35 509
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	94 820	91 718
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>1 644 190</u></b>	<b><u>1 796 550</u></b>

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Ventilationsåtgärder radon	112 965	0
Renovering tvättstuga	0	42 513
Ståldörr lokal	0	23 625
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>112 965</u></b>	<b><u>66 138</u></b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	1 009	560
Förbrukningsinventarier	6 910	0
Kontorsmaterial	739	202
Kommunikation	585	280
Porto	280	195
Revision	12 000	13 075
Föreningsmöten	3 528	4 177
Ekonomisk och administrativ förvaltning	83 855	81 025
Övriga förvaltningskostnader	14 579	19 230
Konsultarvoden	9 288	97 500
Medlems- och föreningsavgifter	5 747	5 700
Övriga externa kostnader	111 812	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>250 332</u></b>	<b><u>221 944</u></b>

*EW*

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Arvode styrelse	134 400	132 900
Sociala kostnader	42 227	41 757
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>176 627</u></b>	<b><u>174 657</u></b>

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	36 342	60 556
Övriga ränteintäkter	96	30
Utdelning MBF	33 500	26 800
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>69 938</u></b>	<b><u>87 386</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	45 175 041	44 412 184
Inköp/Aktiveringar	0	372 529
Omklassificering	0	707 449
Utrangering	0	-317 121
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>45 175 041</u>	<u>45 175 041</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 946 854	-3 419 190
Årets avskrivningar	-844 785	-844 785
Avskrivningar utrangeringar	0	317 121
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 791 639</u>	<u>-3 946 854</u>
Utgående planenligt värde	<u>40 383 402</u>	<u>41 228 187</u>
Mark		
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>40 383 402</u></b>	<b><u>41 228 187</u></b>

*Ew*

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	24 088 000	24 088 000
Taxeringsvärde mark	19 915 000	19 915 000
	<hr/>	<hr/>
	44 003 000	44 003 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	43 200 000	43 200 000
Lokaler	803 000	803 000
	<hr/>	<hr/>
	44 003 000	44 003 000

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	426 854	426 854
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	426 854	426 854
Ingående ackumulerade avskrivningar	-366 412	-346 265
Årets avskrivningar	-20 147	-20 147
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-386 559	-366 412
<b>Utgående planerligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>40 295</u></b>	<b><u>60 442</u></b>

*EW*

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattekontot	17	17
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>17</u></b>	<b><u>17</u></b>

**Not 11 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	3,37	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 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	11 000 000	11 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>11 000 000</b>	<b>11 000 000</b>

**Eventalförpliktelser**

*Övriga eventalförpliktelser*

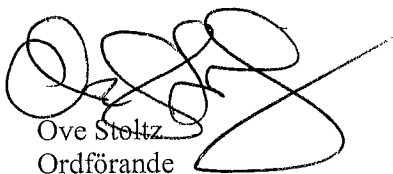
Inga eventalförpliktelser finns.

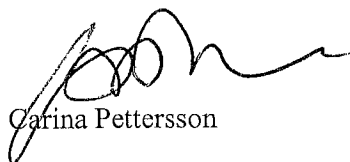
*EW*

**Not 13 Övriga skulder**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Personalens källskatt	20 160	23 256
Sociala avgifter	21 114	24 358
Skulder till MBF	1 100	1 480
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>42 374</u></b>	<b><u>49 094</u></b>

Stockholm 7 - 5 - 18

  
Ove Stoltz  
Ordförande

  
Carina Pettersson

  
Isabel Hillborg




Daniel Henchiri

  
Linda Hillemar

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05 - 09.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Ellinor Wallin  
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 2017.

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 2017 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 revisionsssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 revisionsssed 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 2017 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsred 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 9 maj 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ellinor Wallin', written in a cursive style.

Ellinor Wallin  
Auktoriserad revisor