

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

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2018**

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 4 juni 2018 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

#### Vald till stämman

|                        |            |      |
|------------------------|------------|------|
| Ove Stoltz             | Ordförande | 2020 |
| Daniel Henchiri        | Ledamot    | 2020 |
| Ulrika Söderberg-Nyman | Ledamot    | 2020 |
| Linda Hillemar         | Ledamot    | 2020 |
| Isabel Hillborg        | Ledamot    | 2019 |
| Ulrika Ingemarsdotter  | Ledamot    | 2020 |
| Eva Bergman            | Suppleant  | 2019 |
| Alexandra Tjerkasjin   | Suppleant  | 2020 |

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

Föreningen har haft en extrastämma den 12 mars 2018 för ett 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 (136 500 kr) i arvode till styrelsen.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Maria Kihlsen och Evelina Karlsson.

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 2018-12-31 var 65 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. 3 st lägenheter och lokalerna är hyresrätter. Föreningen har varken p-platser eller garage. Total boyta 3 236,8 m<sup>2</sup>, lokalyta 310 m<sup>2</sup>.

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

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*

- Föreningen har under året avslutat projektet med att omvandla tidigare uthyrd lokal till två lägenheter.
- Dessa två lägenheter har sålts under året.
- Taket på Sophuset har målats.
- Hösten 2018 har varit mycket aktiv med många försäljningar i föreningen.
- Projektet med kartläggning av radonförekomst har pågått under året och fortsätter.

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.

**Flerårsöversikt**

|                                      |    | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|--------------------------------------|----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                      | kr | 2 431 130   | 2 466 253   | 2 397 084   | 2 212 436   |
| Resultat efter finansiella poster    | kr | -674 980    | -647 955    | -691 124    | -867 974    |
| Soliditet                            | %  | 88          | 88          | 88          | 80          |
| Likviditet                           | %  | 1 257       | 757         | 796         | 1 259       |
| Årsavgift per kvm bostadsrätt        | kr | 0           | 682         | 652         | 630         |
| Låneskuld per totala kvm             | kr | 1 410       | 1 405       | 1 405       | 2 550       |
| Uppvärmningskostnad per totala kvm   | kr | 179         | 177         | 172         | 163         |
| För nyckeltalsdefinitioner se not 1. |    |             |             |             |             |

**Eget kapital**

|  | <u>Insatser</u> | <u>Upplåtelse-<br/>avgift</u> | <u>Fond för yttre<br/>underhåll</u> | <u>Balanserat<br/>resultat</u> | <u>Årets<br/>resultat</u> |
|--|-----------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Ingående balans                        | 28 689 474      | 16 278 122                    | 435 420                             | -5 083 946                     | -647 955                  |
| Upplåtelse av två lägenheter (lokal)   | 1 098 894       | 2 941 830                     |                                     |                                |                           |
| Reservering till yttre fond            |                 |                               | 132 010                             | -132 010                       |                           |
| Ianspråktagande av yttre fond          |                 |                               | -112 965                            | 112 965                        |                           |
| Balansering av föregående års resultat |                 |                               |                                     | -647 955                       | 647 955                   |
| Årets resultat                         |                 |                               |                                     |                                | <u>-674 980</u>           |
| Belopp vid årets utgång                | 29 788 368      | 19 219 952                    | 454 465                             | -5 750 946                     | -674 980                  |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | -5 750 947 |
| Årets resultat      | -674 980   |
|                     | <hr/>      |
|                     | -6 425 927 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|  |            |
|--|------------|
| Reservering till fond för yttre underhåll    | 132 010    |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | -83 725    |
| I ny räkning balanseras                      | -6 474 212 |
|  | <hr/>      |
|  | -6 425 927 |

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| Resultat enligt resultaträkning    | -674 980 |
| Dispositioner                      | -48 285  |
|                                    | <hr/>    |
| Årets resultat efter dispositioner | -723 265 |

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition

502 750



| <b>Resultaträkning</b>   | <b>Not</b> | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> | <b>2017-01-01<br/>-2017-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|  | 1          |                                   |                                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>   |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning  | 2          | 2 431 130                         | 2 466 253                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>   |            | <b>2 431 130</b>                  | <b>2 466 253</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>  |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader  | 3          | -1 782 483                        | -1 644 190                        |
| Periodiskt underhåll   | 4          | -83 725                           | -112 965                          |
| Övriga externa kostnader   | 5          | -135 019                          | -250 332                          |
| Arvoden och personalkostnader  | 6          | -179 388                          | -176 627                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                                |            | -864 932                          | -864 932                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>  |            | <b>-3 045 547</b>                 | <b>-3 049 046</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>   |            | <b>-614 417</b>                   | <b>-582 793</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>  |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                 | 7          | 74 537                            | 69 938                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                       |            | -135 100                          | -135 100                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>  |            | <b>-60 563</b>                    | <b>-65 162</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |            | <b>-674 980</b>                   | <b>-647 955</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>  |            | <b>-674 980</b>                   | <b>-647 955</b>                   |
| <b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i<br/>resultatdispositionen</b> |            |                                   |                                   |
| Årets resultat enligt resultaträkningen  |            | -674 980                          | -647 955                          |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll                                     |            | 83 725                            | 112 965                           |
| Reservering av medel till fond för yttre underhåll                               |            | -132 010                          | -132 010                          |
| <b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre<br/>underhåll</b>           |            | <b>-723 265</b>                   | <b>-667 000</b>                   |

*df*

**Balansräkning**

Not

2018-12-31

2017-12-31

**Tillgångar**

1

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8

39 538 617

40 383 402

Inventarier, verktyg och installationer

9

20 148

40 295

*Summa materiella anläggningstillgångar*

39 558 765

40 423 697

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i MBF

6 700

6 700

*Summa finansiella anläggningstillgångar*

6 700

6 700

**Summa anläggningstillgångar**

**39 565 465**

**40 430 397**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

10

17

17

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

195 996

192 849

Klientmedel i SHB

9 007 467

4 692 965

*Summa kortfristiga fordringar*

9 203 480

4 885 831

*Kassa och bank*

Kassa och Bank

0

0

*Summa kassa och bank*

0

0

**Summa omsättningstillgångar**

**9 203 480**

**4 885 831**

**Summa tillgångar**

**48 768 945**

**45 316 228**

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2018-12-31</b>     | <b>2017-12-31</b>     |
|--|------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |            |                       |                       |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                       |                       |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                       |                       |
| Insatser                                     |            | 29 788 368            | 28 689 474            |
| Upplåtelseavgifter                           |            | 19 219 952            | 16 278 122            |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 454 465               | 435 419               |
|  |            | <hr/>                 | <hr/>                 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |            | 49 462 785            | 45 403 015            |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                       |                       |
| Balanserat resultat                          |            | -5 750 947            | -5 083 946            |
| Årets resultat                               |            | -674 980              | -647 955              |
|  |            | <hr/>                 | <hr/>                 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |            | -6 425 927            | -5 731 901            |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>43 036 858</b>     | <b>39 671 114</b>     |
| <br>   |            |                       |                       |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                       |                       |
| Skulder till kreditinstitut                  | 11, 12     | 5 000 000             | 5 000 000             |
|  |            | <hr/>                 | <hr/>                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>5 000 000</b>      | <b>5 000 000</b>      |
| <br>   |            |                       |                       |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                       |                       |
| Leverantörsskulder                           |            | 252 661               | 134 963               |
| Skatteskulder                                |            | 10 527                | 5 951                 |
| Övriga skulder                               | 13         | 42 757                | 42 374                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 426 142               | 461 826               |
|  |            | <hr/>                 | <hr/>                 |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>732 087</b>        | <b>645 114</b>        |
| <br><b>Summa eget kapital och skulder</b>    |            | <br><b>48 768 945</b> | <br><b>45 316 228</b> |

*JF*

## 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, uttrangeras 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

|                                  | 2018-01-01<br><u>-2018-12-31</u> | 2017-01-01<br><u>-2017-12-31</u> |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder             | 2 153 865                        | 2 126 628                        |
| Hyrer lokaler                    | 112 536                          | 105 688                          |
| Hyrer bostäder                   | 162 306                          | 160 740                          |
| Uppvärmningsavgifter             | 0                                | 7 002                            |
| Övriga hyresintäkter             | 18 852                           | 18 852                           |
| Övriga hyrestillägg              | 97 608                           | 97 206                           |
| Övriga intäkter                  | 8 766                            | 935                              |
| Brutto                           | <u>2 553 933</u>                 | <u>2 517 051</u>                 |
| Hyresförluster vakanser bostäder | -3 463                           | 0                                |
| Hyresförluster vakanser lokaler  | -112 536                         | -47 397                          |
| Övriga vakanser hyresförluster   | -6 804                           | -3 402                           |
| <b>Summa nettoomsättning</b>     | <b><u>2 431 130</u></b>          | <b><u>2 466 252</u></b>          |

df



**Not 3 Driftskostnader**

|                                  | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> |
|----------------------------------|---|---|
| Fastighetsskötsel                | 185 646                                 | 165 067                                 |
| Reparationer, löpande underhåll  | 181 378                                 | 97 628                                  |
| Elavgifter                       | 89 913                                  | 78 863                                  |
| Uppvärmning                      | 634 615                                 | 631 021                                 |
| Vatten och avlopp                | 109 761                                 | 114 578                                 |
| Renhållning                      | 40 664                                  | 39 860                                  |
| Försäkringar                     | 84 801                                  | 82 331                                  |
| Tomträttsavgäld                  | 213 600                                 | 213 600                                 |
| Kabel-TV / Internet              | 112 784                                 | 112 496                                 |
| Övriga fastighetskostnader       | 29 926                                  | 13 926                                  |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 99 396                                  | 94 820                                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>     | <b><u>1 782 484</u></b>                 | <b><u>1 644 190</u></b>                 |

**Not 4 Periodiskt underhåll**

|                                   | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> |
|-----------------------------------|---|---|
| Ventilationsåtgärder radon        | 39 544                                  | 112 965                                 |
| Renovering tak                    | 29 225                                  | 0                                       |
| Byte armatur och brandvarnare     | 14 956                                  | 0                                       |
| <b>Summa periodiskt underhåll</b> | <b><u>83 725</u></b>                    | <b><u>112 965</u></b>                   |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|   | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> |
|---|---|---|
| Övriga hyreskostnader                   | 340                                     | 1 009                                   |
| Förbrukningsinventarier                 | 5 899                                   | 6 910                                   |
| Kontorsmaterial                         | 182                                     | 739                                     |
| Kommunikation                           | 1 972                                   | 585                                     |
| Porto                                   | 521                                     | 280                                     |
| Revision                                | 12 000                                  | 12 000                                  |
| Föreningsmöten                          | 2 063                                   | 3 528                                   |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 83 605                                  | 83 855                                  |
| Övriga förvaltningskostnader            | 16 967                                  | 14 579                                  |
| Konsultarvoden                          | 5 638                                   | 9 288                                   |
| Medlems- och föreningsavgifter          | 5 832                                   | 5 747                                   |
| Övriga externa kostnader                | 0                                       | 111 812                                 |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>   | <b><u>135 019</u></b>                   | <b><u>250 332</u></b>                   |

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

|   | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> |
|---|---|---|
| Arvode styrelse                         | 136 500                                 | 134 400                                 |
| Sociala kostnader                       | 42 888                                  | 42 227                                  |
| <b>Summa arvoden, personalkostnader</b> | <b><u>179 388</u></b>                   | <b><u>176 627</u></b>                   |

**Not 7 Finansiella intäkter**

|                                   | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> |
|-----------------------------------|---|---|
| Räntentäkt klientmedel i SHB      | 34 256                                  | 36 342                                  |
| Övriga räntentäkter               | 81                                      | 96                                      |
| Utdelning MBF                     | 40 200                                  | 33 500                                  |
| <b>Summa finansiella intäkter</b> | <b><u>74 537</u></b>                    | <b><u>69 938</u></b>                    |

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

|   | <u>2018-12-31</u>        | <u>2017-12-31</u>        |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Byggnader   |                          |                          |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 45 175 041               | 45 175 041               |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden            | 45 175 041               | 45 175 041               |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                 | -4 791 639               | -3 946 854               |
| Årets avskrivningar                                 | -844 854                 | -844 785                 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                 | -5 636 493               | -4 791 639               |
| Utgående planenligt värde                           | <u>39 538 617</u>        | <u>40 383 402</u>        |
| Mark  |                          |                          |
| <b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b> | <b><u>39 538 617</u></b> | <b><u>40 383 402</u></b> |

*Handwritten signature*

|   | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</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>2018-12-31</u>    | <u>2017-12-31</u>    |
|--|----------------------|----------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden                                 | 426 854              | 426 854              |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                 | 426 854              | 426 854              |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                                      | -386 559             | -366 412             |
| Årets avskrivningar  | -20 147              | -20 147              |
|  | <hr/>                | <hr/>                |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                                      | -406 706             | -386 559             |
| <b>Utgående planerligt värde inventarier, verktyg och installationer</b> | <b><u>20 148</u></b> | <b><u>40 295</u></b> |



**Not 10 Övriga fordringar**

|   | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</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>2018-12-31</u>        | <u>2017-12-31</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><u>11 000 000</u></b> | <b><u>11 000 000</u></b> |
| <b>Eventalförpliktelser</b>  |                          |                          |
| <i>Övriga eventalförpliktelser</i>   |                          |                          |
| Inga eventalförpliktelser finns.   |                          |                          |

*JS*

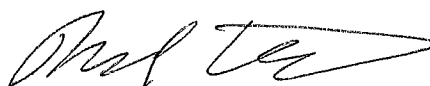
Not 13      Övriga skulder

|  | <u>2018-12-31</u>    | <u>2017-12-31</u>    |
|--|----------------------|----------------------|
| Personalens källskatt                    | 20 910               | 20 160               |
| Sociala avgifter                         | 21 907               | 21 114               |
| Skulder till MBF                         | -60                  | 1 100                |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b><u>42 757</u></b> | <b><u>42 374</u></b> |

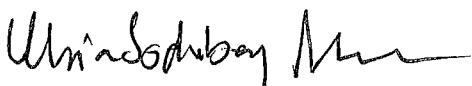
Stockholm 2019-05-07



Ove Stoltz  
Ordförande



Daniel Henchiri



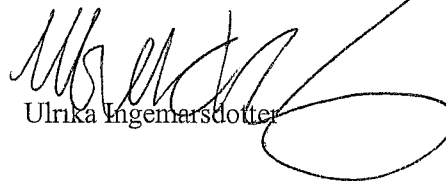
Ulrika Söderberg-Nyman



Linda Hillemar

- Isabel Hillberg

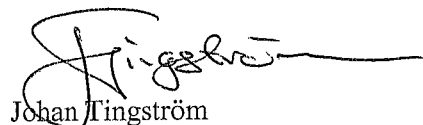
avflyttad 20181015



Ulrika Ingemarsdotter

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-13

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström  
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 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är forenlig 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 uppger, 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 revisorssed 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 2018 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 stallning 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 bokföring, 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 forsummelse 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller forsummelse 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, viktiga 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 13 maj 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johan Tingström', with a long horizontal stroke extending to the right.

Johan Tingström  
Auktoriserad revisor