



MBF

MÅLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF TRÖSKVERKET

2021

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen TRÖSKVERKET

Tid: Tisdagen den 24 maj 2022, kl. 19:00

Lokal: I trädgården

Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande och sekreterare på stämman.
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
9. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
10. Beslut om resultatdisposition.
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar, se bilaga 5.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter, se bilaga 5.
13. Val av revisor och suppleant, se bilaga 5.
14. Val av valberedning, se bilaga 5.
15. Övriga, i stadgeenlig ordning, anmälda ärenden.

Styrelsens svar på tidigare bifallen motion om utnyttjandet av källarutrymmet samt förslag på beslut, se bilaga 1 samt styrelsens svar bilaga 2.

Beslut om att införskaffa ett pingisbord för placering i lämpligt källarutrymme, se bilaga 3 samt styrelsens svar bilaga 4.
16. Mötets avslutande.

VÄLKOMNA
STYRELSEN

Brf Tröskverket
Org nr 769606-3549

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

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 lägenheter åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med tomträtt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 7 juni 2021 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Anna Nielsen	Ordförande	2023
Simon Köcher	Ledamot	2023
Anton Nyberg	Ledamot	2022
Ulrika Söderberg Nyman	Ledamot	2022
Ulrika Ingemarsdotter	Ledamot	2023
Timothy Jalgard	Suppleant	2022
Michalis Takopoulos	Suppleant	2022

Extrastämma har hållits 2021-10-23 där beslut två av två togs om antagande om nya stadgar. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-11-22.

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

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 68 000 kr i arvode till styrelsen.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Maria Kihlberg, Evelina Karlsson och Elise Bohlin.

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Tröskverket 1, Stockholms kommun, med 68 lägenheter och 7 uthyrningsförråd.

36 st 1 rum och kök
23 st 2 rum och kök
8 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Nybyggnadsår 1921, värdeår 1951. Vid årsskiftet 2021-12-31 var 66 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. 2 st lägenheter och lokalerna är hyresrätter. Föreningen har varken p-platser eller garage. Total boyta 3 403,8 m², förrådsyta för uthyrning uppgår till 133 m².

Under räkenskapsåret har sex 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 ADB Fastighetsservice AB gällande fastighetsskötsel. Smart förvaltning Sverige AB svarar för lokalvården.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Trapphusrenovering, golvslipning och byte till säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter.
- Obligatorisk ventilationskontroll - OVK.
- Partiellt stambyte Dalgårdsvägen 4 och Dalgårdsvägen 8.
- Inköp av trädgårdsmöbler enligt stämmobeslut från 2019.
- Upprättande av tre nya källarförråd för uthyrning.
- Amortering av lån i SEB ca 400 000 SEK.
- Beslut om avgiftshöjning relaterat till ökade kostnader för el, värme och vatten, ett höjt taxeringsvärde för fastigheten samt kommande höjning av tomträttsavgälden.

I slutet av 2021 fattade styrelsen beslut om en avgiftshöjning på 3 % inför 2022.

Flerårsöversikt

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	kr	2 647 364	2 512 582	2 562 443	2 431 130
Resultat efter finansiella poster	kr	-929 903	-1 108 720	-597 021	-674 980
Soliditet	%	96	95	94	88
Likviditet	%	340	649	557	1 257
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	703	693	705	665
Låneskuld per totala kvm	kr	344	460	573	1 410
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	206	192	198	179

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	30 384 254	22 024 066	500 690	-7 069 172	-1 108 720
Reservering till yttre fond			172 500	-172 500	
Ianspråktagande av yttre fond			-526 479	526 479	
Balansering av föregående års resultat				-1 108 720	1 108 720
Årets resultat					-929 903
Belopp vid årets utgång	30 384 254	22 024 066	146 711	-7 823 913	-929 903

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-7 823 913
Årets resultat	-929 903

-8 753 816

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	172 500
---	---------

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-249 979
--	----------

I ny räkning balanseras	-8 676 337
-------------------------	------------

-8 753 816

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-929 903
---------------------------------	----------

Dispositioner	77 479
---------------	--------

Årets resultat efter dispositioner -852 424

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 69 232

Brf Tröskverket
769606-3549

5(14)

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 647 363	2 512 581
Summa rörelseintäkter		2 647 363	2 512 581
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 206 734	-1 930 694
Periodiskt underhåll	5	-249 979	-526 479
Övriga externa kostnader	6	-160 073	-190 384
Arvoden och personalkostnader	7	-89 362	-186 484
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-922 484	-830 367
Summa rörelsekostnader		-3 628 632	-3 664 408
Rörelseresultat		-981 269	-1 151 827
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	100 752	105 242
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 386	-62 135
Summa finansiella poster		51 366	43 107
Resultat efter finansiella poster		-929 903	-1 108 720
Årets resultat		-929 903	-1 108 720
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-929 903	-1 108 720
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		249 979	526 479
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-172 500	-172 500
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-852 424	-754 741

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar	1,2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	42 127 817	38 423 099
Inventarier, verktyg och installationer	10	40 411	35 572
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	0	744 920
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>42 168 228</u>	<u>39 203 591</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		6 700	6 700
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 700</u>	<u>6 700</u>
Summa anläggningstillgångar		42 174 928	39 210 291
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	10	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		217 551	196 764
Klientmedel i SHB		3 252 302	7 767 039
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 469 863</u>	<u>7 963 813</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		150	0
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>150</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar		3 470 013	7 963 813
Summa tillgångar		45 644 941	47 174 104

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

30 384 254

30 384 254

Upplåtelseavgifter

22 024 066

22 024 066

Fond för yttre underhåll

146 711

500 690

Summa bundet eget kapital

52 555 031

52 909 010

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-7 823 913

-7 069 172

Årets resultat

-929 903

-1 108 720

Summa fritt eget kapital

-8 753 816

-8 177 892

Summa eget kapital

43 801 215

44 731 118

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13, 14

824 000

1 216 000

Summa långfristiga skulder

824 000

1 216 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13, 14

392 000

392 000

Leverantörsskulder

173 962

332 659

Skatteskulder

10 129

9 279

Övriga skulder

15

20 881

43 570

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

422 754

449 478

Summa kortfristiga skulder

1 019 726

1 226 986

Summa eget kapital och skulder

45 644 941

47 174 104

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, utranteras 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.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,50 %. 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 (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Revidering av underhållsplan inklusive kartläggning av hittills utbytta stammar samt stammarnas skick.
- Pågående radonmätning till och med mars 2022 med eventuellt efterföljande åtgärder.
- Höjning av tomträttsavgäld.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 323 428	2 289 183
Hyror bostäder	105 370	151 608
Övriga hyresintäkter	30 277	23 952
Övriga hyrestillägg	95 040	93 960
Övriga intäkter	0	4 025
Återförda reserveringar	93 249	0
Brutto	2 647 364	2 562 728
Hyresförluster vakanser bostäder	0	-45 202
Övriga vakanser hyresförluster	0	-4 944
Summa nettoomsättning	<u>2 647 364</u>	<u>2 512 581</u>

Not 4 Driftskostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsskötsel	215 382	137 133
Reparationer, löpande underhåll	383 139	305 871
Elavgifter	131 837	83 582
Uppvärmning	727 649	671 329
Vatten och avlopp	133 930	125 121
Renhållning	40 075	52 756
Försäkringar	103 071	98 633
Tomträttsavgäld	213 600	213 600
Kabel-TV / Internet	113 384	113 326
Övriga fastighetskostnader	40 695	27 412
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	103 972	101 932
Summa driftskostnader	<u>2 206 734</u>	<u>1 930 694</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Underhåll stammar	0	85 529
Radiator källare	0	37 883
Underhåll hyresrätt	0	403 067
Byte spis, hyresrätt	6 794	0
OVK	243 185	0
Summa periodiskt underhåll	<u>249 979</u>	<u>526 479</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	378	338
Förbrukningsinventarier	2 969	14 037
Kontorsmaterial	1 203	1 223
Kommunikation	6 904	6 010
Porto	0	440
Revision	15 400	14 500
Föreningsmöten	6 448	555
Ekonomisk och administrativ förvaltning	88 515	84 963
Övriga förvaltningskostnader	22 722	17 385
Konsultarvoden	9 750	45 000
Medlems- och föreningsavgifter	5 784	5 934
Summa övriga externa kostnader	<u>160 073</u>	<u>190 384</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Arvode styrelse	67 998	141 900
Sociala kostnader	21 364	44 584
Summa arvoden, personalkostnader	<u>89 362</u>	<u>186 484</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	33 634	48 197
Övriga ränteintäkter	118	95
Utdelning MBF	67 000	56 950
Summa finansiella intäkter	<u>100 752</u>	<u>105 242</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	45 724 827	45 175 041
Inköp/Aktiveringar	4 613 688	549 786
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 338 515	45 724 827
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 301 728	-6 481 204
Årets avskrivningar	-908 970	-820 524
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 210 698	-7 301 728
Utgående planenligt värde	<u>42 127 817</u>	<u>38 423 099</u>
 Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>42 127 817</u>	<u>38 423 099</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 240 000	30 240 000
Taxeringsvärde mark	27 236 000	27 236 000
	<hr/>	<hr/>
	57 476 000	57 476 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	57 000 000	57 000 000
Lokaler	476 000	476 000
	<hr/>	<hr/>
	57 476 000	57 476 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	476 069	445 854
Årets anskaffningar	18 353	30 215
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	494 422	476 069
Ingående ackumulerade avskrivningar	-440 497	-430 654
Årets avskrivningar	-13 514	-9 843
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-454 011	-440 497
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>40 411</u>	<u>35 572</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	744 920	0
- Inköp	3 868 768	744 920
- Aktivering, trapphus	-4 613 688	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	0	744 920
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>744 920</u>

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Skattekontot	10	10
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>10</u>	<u>10</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SEB	3,37	2024-09-28	1 608 000
Summa skulder till kreditinstitut			1 216 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-392 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			824 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			-392 000

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	11 000 000	11 000 000
Summa ställda säkerheter	11 000 000	11 000 000
Eventalförpliktelser		
<i>Övriga eventalförpliktelser</i>		
Inga eventalförpliktelser finns.		

Not 15 Övriga skulder

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Personalens källskatt	10 199	21 280
Sociala avgifter	10 682	22 290
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>20 881</u>	<u>43 570</u>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Anna Nielsen
Ordförande

Simon Köcher

Anton Nyberg

Ulrika Söderberg Nyman

Ulrika Ingemarsdotter

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor

Deltagare

ANNA NIELSEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-27 05:15:41 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Maria Nielsen

Datum

Anna Nielsen
anna.ed.nielsen@gmail.com

Leveranskanal: E-post

ULRIKA INGEMARSDOTTER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-27 06:59:28 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ulrika Maria Ingemarsdotter

Datum

Ulrika Ingemarsdotter
ulrika.ingemarsdotter@gmail.com

Leveranskanal: E-post

ULRICA SÖDERBERG NYMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-28 14:59:07 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ulrika Söderberg Nyman

Datum

Ulrica Söderberg Nyman
ulrica.soeder@gmail.com

Leveranskanal: E-post

ANTON NYBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-28 15:06:02 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANTON NYBERG

Datum

Anton Nyberg
anton.nyberg@outlook.com

Leveranskanal: E-post

SIMON KÖCHER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-28 18:00:55 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Simon Michael Köcher

Datum

SIMON Köcher
me@simon-framework.com

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-02 09:32:56 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENE ELLINGSEN

Datum

Helene Ellingsen

helene.ellingsen@pwc.com

Leveranskanal: E-post



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 2021.

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 2021 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.

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 misstag.

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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 2021 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionssed 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Ellingsen

Auktoriserad revisor

Deltagare

HELENE ELLINGSEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-02 09:32:24 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENE ELLINGSEN

Datum

Helene Ellingsen

helene.ellingsen@pwc.com

Leveranskanal: E-post

Motion till föreningen Tröskverkets årsmöte 2020 –

Nyttjande av källarutrymme

Sammanfattning

I 49:an finns idag ett källarutrymme som inte används efter att köttfirman flyttade. Det har vid ett flertal tillfällen framkommit önskemål från medlemmar om övernattningsrum för besökare.

Bakgrund och förutsättningar

Efter att köttfirman flyttade finns nu ett källarutrymme till vänster nedanför trappan i 49:an som idag inte används. Frågan om övernattningsrum för besökare har tidigare kommit upp och vi ser nu möjligheten att kunna iordningsställa det i källarutrymmet då det finns både dusch och toalett i den anslutande bastudelen. Detta kan även medföra en extra intäkt till föreningen då medlemmen kan boka rummet för en symbolisk summa.

Förslag

Vårt förslag är att styrelsen behandlar denna fråga och meddelar samtliga medlemmar vid nästkommande årsstämma om möjligheter och kostnader för detta så att medlemmarna kan ta beslut i ärendet.

För beslut

Vi yrkar att stämman beslutar:

Att styrelsen tar fram förslag och kostnader för iordningställande av övernattningsrum så att medlemmarna kan ta beslut vid nästkommande stämma.

Emma Melin

Anders Lundqvist

Anna Olsson

Styrelsens svar på motion om "Nyttjande av källarutrymme"

Bakgrund

I motionen föreslogs att bygga om en del källarutrymmet under Kyrkogårdsvägen 49 till ett övernattningsrum som tack vare närhet till bastu skulle kunna bruka dusch och toalett.

Styrelsen valde att göra en genomlysning av föreningens samtliga källarutrymmen för att utöka alternativen kring källarlokalen.

Efter genomgång av samtliga källarlokalerna tillsammans med styrelseledamot som även är arkitekt så bedömdes det att det med hänsyn till ventilation, placering av avloppsrör och ljusinsläpp endast fanns två lokaler som kan fungera som övernattningsrum.

Källarutrymmet i 49:an bedömdes som otjänligt för att fungera som övernattningsrum.

Bästa alternativet var det redan existerande utrymmet som styrelsen har sina möten i, under 4:an. Den här lokalen är inredd med innertak och bra golv vilket sänker kostnaden rejält. Rummet kan fräschas upp och element kan kopplas till byggnadens värme. Det finns en vattenstation utanför rummet som kan göras om till ett mindre badrum och vatten kan även kopplas in till rummet för att bygga ett pentry. Ovanpå det skulle det behövas göra ändringar på samtliga väggar för att fräscha upp utrymmet.

Styrelsen har fått offerter på runt 280.000 kronor för att göra om utrymmet samt bygga till ett mindre badrum med toalett och handfat. Styrelserummet kommer fortfarande att fungera som mötesrum för styrelsen, men kan även fungera som uthyrningsrum för att disponera befintliga lokaler bättre.

Förslag

Styrelsens förslag är att renovera samt möblera rummet under Dalgårdsvägen 4, samt omvandla utrymmet intill för att få till en toalett med handfat för 280.000 kr.

För beslut

Styrelsen anser att priset överväger fördelarna med förslaget och yrkar stämman att avslå föreslagen åtgärd, att inte genomföra renoveringen.

Motion till föreningen Tröskverkets årsmöte 2022

Pingisbord i källarutrymme

Bakgrund och förutsättningar

Det finns i dag flera källarutrymmen som inte används och där saker inte får förvaras på grund av brandrisk. Utrymmen borde kunna utnyttjas bättre för att tex aktivera barn, ungdomar och vuxna i föreningen, speciellt på hösten och vintern då aktiviteter på gården minskar.

Förslag

Mitt förslag är att styrelsen ser över möjligheterna att införskaffa ett pingisbord samt möjlig plats för detta och presenterar förslaget vid nästa årsstämma.

Beslut

Jag yrkar att stämman beslutar att ett pingisbord ska införskaffas för placering i lämpligt källarutrymme.

Hanna Karlsson

Port 49

Bilaga 4

Styrelsens svar på motion "Pingisbord i källarutrymme"

Styrelsen bedömer att det är möjligt att placera ett pingisbord i källaren i föreningen. Anticimex som utför föreningens brandskyddskontroller har givit klartecken till detsamma. Vid en första inspektion visade det sig att källarutrymmet i port 47 skulle kunna vara en lämplig plats. Vi bedömer att belysningen där är tillräcklig och att utrymmet är stort nog. Ett pingisbord kostar cirka 4000 kr.

För beslut:

Styrelsen föreslår att styrelsen får i uppdrag att införskaffa ett pingisbord och att pingisbordet placeras där så är lämpligt

Bilaga 5

Valberedningens förslag till stämman, Brf Tröskverket
Valberedning: Elise Bohlin, Evelina Karlsson, Maria Kihlberg
2022.04.25

Valberedningens arbete

Vi i valberedningen har gått så tillväga att vi har pratat med alla som sitter i styrelsen, för att skapa oss en bild av hur samarbetet fungerar samt vilka som är intresserade av att fortsätta. Vi har även frågat vilken typ av kompetens som vore värdefull att tillföra och om det finns några förslag på medlemmar vi bör tillfråga.

Sedan har vi satt upp informationslapp i postrummet där vi meddelat alla medlemmar om vilka vi är och hur man kan kontakta oss om man är intresserad eller har frågor. Sedan har vi även kontaktat medlemmar direkt för att se om intresse finns att engagera sig i styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Enligt stadgarna ska styrelsen bestå av 3-5 ledamöter och högst 3 suppleanter. I årets förslag har vi 5 ledamöter och 1 suppleant. Ledamöter väljs för 2 år i taget och suppleanter för 1 år, enligt stadgarna.

Pågående mandatperiod

Anna Nielsen
Ulrika Ingemarsdotter
Simon Köcher

Avslutad mandatperiod

Ett stort tack till Ulrika Söderberg Nyman och Anton Nyberg och för ert engagemang i styrelsen.

Omval

Vi föreslår Timothy Jalgard som ledamot. Timothy har bott i huset sedan 2019 och han jobbar som scrum master (arbetsprocess ansvarig) inom systemutveckling.

Vi föreslår Michalis Takopoulos som suppleant. Michalis flyttade in i februari 2021 och han jobbar som arkitekt.

Nya kandidater

Vi föreslår Matilda Arvidsson som ledamot. Matilda jobbar som planeringsarkitekt och har bott i huset sedan juni 2021.

Val av revisor

Valberedningen föreslår ingen ändring av Revisor eller Revisorssuppleant. Förslaget blir därför Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som är nuvarande revisor.

Val av arvode

1000-1500 kr per lägenhet är rekommenderad nivå för arvode till styrelse inom brf. Förra året valde styrelsen att sänka arvodet till 1000 kr per lägenhet. Vi föreslår ingen ändring av arvodet, förslaget blir därför fortsatt 68 000 kr. Styrelsen väljer själva hur arvodet ska fördelas mellan medlemmarna.

Val av valberedning

Vi i valberedningen är beredda att fortsätta arbetet även nästa år.