

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF TRÖSKVERKET

2022

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen TRÖSKVERKET

Tid: Torsdagen den 1 juni 2023, kl. 18:00

Lokal: I trädgården. Vid regn, vinden 306

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.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter, se bilaga.
13. Val av revisor och suppleant, se bilaga.
14. Val av valberedning, se bilaga.
15. Övriga, i stadgeenlig ordning, anmälda ärenden.

Beslut om att ge styrelsen tillsammans med intresserade medlemmar i uppdrag att undersöka möjligheter att inreda vinden, se bilaga.
16. Mötets avslutande.

VÄLKOMNA
STYRELSEN

Brf Tröskverket
Org nr 769606-3549

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

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 24 maj 2022 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Anna Nielsen	Ordförande	2023
Matilda Arvidsson	Ledamot	2024
Simon Köcher	Ledamot	2023
Timothy Jalgard	Ledamot	2024
Ulrika Ingemarsdotter	Ledamot	2023
Michalis Takopoulos	Suppleant	2023

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-11-22.

Styrelsen har under året hållit tretton 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 2022-12-31 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 sju 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

- Amortering av lån i SEB på 392 000 SEK.
- I slutet av 2022 fattade styrelsen beslut om en avgiftshöjning på 11,5 % inför 2022. Beslut om avgiftshöjning relaterat till ökade kostnader för el, värme och vatten, samt en höjning av tomträttsavgälden.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	2 642 004	2 647 364	2 512 582	2 562 443
Resultat efter finansiella poster	kr	-523 532	-929 903	-1 108 720	-597 021
Soliditet	%	97	96	95	94
Likviditet	%	358	340	649	557
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	724	703	693	690
Skuldsättning per kvm	kr	233	344	455	566
Energikostnad per kvm	kr	289	281	249	255
Räntekänslighet	%	0,3	0,5	0,7	0,9
Sparande per kvm	kr	125	69	70	126

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	30 384 254	22 024 066	146 711	-7 823 913	-929 903
Reservering till yttre fond			172 500	-172 500	
Ianspråktagande av yttre fond			-249 979	249 979	
Balansering av föregående års resultat				-929 903	929 903
Årets resultat					-523 532
Belopp vid årets utgång	30 384 254	22 024 066	69 232	-8 676 336	-523 532

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-8 676 336
Årets resultat	-523 532
	<hr/>
	-9 199 868

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	351 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-42 163
I ny räkning balanseras	-9 508 705
	<hr/>
	-9 199 868

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-523 532
Dispositioner	-308 837
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	-832 369
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	378 069
---	---------

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 642 004	2 647 363
Summa rörelseintäkter		2 642 004	2 647 363
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 979 674	-2 206 734
Periodiskt underhåll	4	-42 163	-249 979
Övriga externa kostnader	5	-189 583	-160 073
Arvoden och personalkostnader	6	-89 354	-89 362
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-922 484	-922 484
Summa rörelsekostnader		-3 223 258	-3 628 632
Rörelseresultat		-581 254	-981 269
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	93 802	100 752
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 080	-49 386
Summa finansiella poster		57 722	51 366
Resultat efter finansiella poster		-523 532	-929 903
Årets resultat		-523 532	-929 903
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-523 532	-929 903
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		42 163	249 979
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-351 000	-172 500
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-832 369	-852 424

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	41 218 847	42 127 817
Inventarier, verktyg och installationer	9	26 897	40 411
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>41 245 744</u>	<u>42 168 228</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		41 252 444	42 174 928
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 341	0
Övriga fordringar	10	10	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		211 972	217 551
Klientmedel i SHB		3 195 071	3 252 302
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 409 394</u>	<u>3 469 863</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		151	150
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>151</u>	<u>150</u>
Summa omsättningstillgångar		3 409 545	3 470 013
Summa tillgångar		44 661 989	45 644 941

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		30 384 254	30 384 254
Upplåtelseavgifter		22 024 066	22 024 066
Fond för yttre underhåll		69 232	146 711
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>52 477 552</u>	<u>52 555 031</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 676 336	-7 823 913
Årets resultat		-523 532	-929 903
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-9 199 868</u>	<u>-8 753 816</u>
Summa eget kapital		43 277 684	43 801 215
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	432 000	824 000
Summa långfristiga skulder		432 000	824 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	392 000	392 000
Leverantörsskulder		91 061	173 962
Skatteskulder		6 618	10 129
Övriga skulder	13	20 875	20 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		441 751	422 754
Summa kortfristiga skulder		952 305	1 019 726
Summa eget kapital och skulder		44 661 989	45 644 941

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-581 254	-981 269
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	922 484	922 484
Utdelning	80 400	67 000
Erhållen ränta	13 402	33 752
Erlagd ränta	-36 080	-49 386
	398 952	-7 419
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	3 238	-20 788
Ökning/minskning leverantörsskulder	-82 901	-158 697
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	15 480	-48 563
Kassaflöde från den löpande verksamheten	334 769	-235 467
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-3 868 768
Förvärv/försäljning av inventarier	0	-18 353
	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-3 887 121
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-392 000	-392 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-392 000	-392 000
Årets kassaflöde	-57 231	-4 514 588
Likvida medel vid årets början	3 252 452	7 767 040
Likvida medel vid årets slut	3 195 221	3 252 452

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, utträngs 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).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 393 076	2 323 428
Hyror bostäder	108 296	105 370
Övriga hyresintäkter	37 152	30 277
Övriga hyrestillägg	95 040	95 040
Övriga intäkter	8 440	0
Återförda reserveringar	0	93 249
	<hr/>	<hr/>
Brutto	2 642 004	2 647 364
Summa nettoomsättning	<u>2 642 004</u>	<u>2 647 364</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	171 933	215 382
Reparationer, löpande underhåll	146 133	383 139
Elavgifter	181 450	131 837
Uppvärmning	684 254	727 649
Vatten och avlopp	156 999	133 930
Renhållning	45 862	40 075
Försäkringar	107 705	103 071
Tomträttsavgäld	213 600	213 600
Kabel-TV / Internet	114 989	113 384
Övriga fastighetskostnader	50 377	40 695
Fastighetsavgift/fastighetskatt	106 372	103 972
	<hr/>	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>1 979 674</u>	<u>2 206 734</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Byte spis, hyresrätt	0	6 794
OVK	42 163	243 185
	<hr/>	<hr/>
Summa periodiskt underhåll	<u>42 163</u>	<u>249 979</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	0	378
Förbrukningsinventarier	10 954	2 969
Kontorsmaterial	529	1 203
Kommunikation	8 510	6 904
Revision	16 600	15 400
Föreningsmöten	0	6 448
Ekonomisk och administrativ förvaltning	93 180	88 515
Övriga förvaltningskostnader	8 585	22 722
Konsultarvoden	45 313	9 750
Medlems- och föreningsavgifter	5 912	5 784
Summa övriga externa kostnader	<u>189 583</u>	<u>160 073</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	67 992	67 998
Sociala kostnader	21 362	21 364
Summa arvoden, personalkostnader	<u>89 354</u>	<u>89 362</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	13 207	33 634
Övriga ränteintäkter	195	118
Utdelning MBF	80 400	67 000
Summa finansiella intäkter	<u>93 802</u>	<u>100 752</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50 338 515	45 724 827
Inköp/Aktiveringar	0	4 613 688
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 338 515	50 338 515
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 210 698	-7 301 728
Årets avskrivningar	-908 970	-908 970
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 119 668	-8 210 698
Utgående planenligt värde	<u>41 218 847</u>	<u>42 127 817</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående planenligt värde	0	0
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>41 218 847</u>	<u>42 127 817</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 177 000	30 240 000
Taxeringsvärde mark	31 131 000	27 236 000
	<hr/>	<hr/>
	65 308 000	57 476 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	65 000 000	57 000 000
Lokaler	308 000	476 000
	<hr/>	<hr/>
	65 308 000	57 476 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	494 422	476 069
Årets anskaffningar	0	18 353
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	494 422	494 422
Ingående ackumulerade avskrivningar	-454 011	-440 497
Årets avskrivningar	-13 514	-13 514
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-467 525	-454 011
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>26 897</u>	<u>40 411</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	10	10
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>10</u>	<u>10</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SEB	3,37	2024-09-28	824 000
Summa skulder till kreditinstitut			824 000
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			432 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			0

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</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	<u>11 000 000</u>	<u>11 000 000</u>

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser finns.

Not 13 Övriga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Personalens källskatt	10 194	10 199
Sociala avgifter	10 681	10 682
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>20 875</u>	<u>20 881</u>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Anna Nielsen
Ordförande

Matilda Arvidsson

Simon Köcher

Timothy Jalgard

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

2023-05-03 08:54:20 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Maria Nielsen

Datum

Anna Nielsen

Leveranskanal: E-post

MATILDA ARVIDSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-03 12:29:44 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATILDA ARVIDSSON

Datum

Matilda Arvidsson

Leveranskanal: E-post

SIMON KÖCHER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-04 15:45:55 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Simon Michael Köcher

Datum

Simon Köcher

Leveranskanal: E-post

TIMOTHY JALGARD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-04 17:14:55 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: TIMOTHY JALGARD

Datum

Timothy Jalgard

Leveranskanal: E-post

ULRIKA INGEMARSDOTTER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-05 11:41:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ulrika Maria Ingemarsdotter

Datum

Ulrika Ingemarsdotter

Leveranskanal: E-post

HELENE ELLINGSEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-07 19:05:50 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENE ELLINGSEN

Datum

Helene Ellingsen

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 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 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 2022 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 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

2023-05-07 19:03:49 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENE ELLINGSEN

Datum

Helene Ellingsen

Leveranskanal: E-post

MOTION TILL BRF TRÖSKVERKETS FÖRENINGSSTÄMMA DEN 2023-06-01

INREDNING AV VINDSUTRYMMEN

Bakgrund

Att inreda vinden är inte en ny fråga i vår förening. Vid en extrainsatt stämma i mars 2018 röstade medlemmarna nej till förslaget att sälja råvinden till en byggtreprenör som planerade att bygga små enheter å ca. 35 kvadratmeter för försäljning. Därmed avslutades ärendet. Då det finns alternativa inredningslösningar och förfaringssätt som inte har belysts tidigare, vill vi att ärendet tas upp igen.

Förslag

Vi föreslår att årsstämman 2023 ger styrelsen tillsammans med intresserade medlemmar i uppdrag att undersöka möjligheter att inreda vinden. Tillvägagångssättet med en intressegrupp är inspirerat av tidigare arbete med våra trappuppgångar. Förslaget innefattar att:

1. tidigare information gällande vindsinredning sammanställs
2. kontakt med berörda myndigheter återupptas
3. underlag för beslut om inredning av våra vindsutrymmen presenteras på en framtida stämma

För beslut

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Enskede 2023-01-29

Niklas Mejhert och Mimmi Ekdahl

Styrelsens kommentar till motion ”Inredning av vindsutrymmen”

Styrelsen anser att ärendet om att inreda vinden bör återupptas enligt förslag i motionen. Vi anser att inredning och försäljning av vinden skulle ge betydande ekonomiska vinster genom ökade intäkter. Vi ser positivt på förslag som innebär att föreningen får ett ökat antal större lägenheter vilket vi tror skulle bidra till att medlemmar bor kvar i föreningen över tid. MBF har möjlighet att utföra en förstudie som innefattar platsbesök, ta fram uppskattad kostnad för ombyggnation och ta fram försäljningspris.

Styrelsen föreslår att stämman bifaller motionen i sin helhet.

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. Vi har även kontaktat medlemmar direkt för att se om intresse finns att engagera sig i styrelsen.

Viktigt meddelande! Vi upplever att det är relativt få grannar som engagerar sig i föreningen, det är oftast svårt att hitta nya kandidater till styrelsen. En bostadsrättsförening måste ha en styrelse så vad skulle hända om ingen ställer upp? Då likvideras tillslut föreningen, fastigheten säljs och lägenheterna blir istället hyresrätter. Det är alltså i allas intresse att vi har ett starkt engagemang i vår förening. När man äger en bostadsrätt äger man också en del av ansvaret för hela föreningen. Vi uppmanar därför alla grannar att komma på stämmorna och sätta sig in i alla beslut som ska fattas. När fler engagerar sig blir det bättre diskussioner och lättare fatta bra beslut.

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

Matilda Arvidsson

Avslutad mandatperiod

Ett stort tack till Anna Nielsen, Ulrika Ingemarsdotter, Simon Köcher och Timothy Jalgard för ert engagemang i styrelsen.

Omval

Vi föreslår Michalis Takopoulos som ledamot.

Nya kandidater

Vi föreslår Jenny Engvall, Mathias Barnekow och Hanna Karlsson som ledamöter. Vi föreslår även Staffan Thander som suppleant.

Val av revisor

Tidigare revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB ställer inte upp för omval. MBF har ett samarbetsavtal med Ernst & Young. Vi föreslår att följa denna rekommendation och välja Ernst & Young som revisor.

Val av arvode

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

Val av valberedning

Vi föreslår Elise Bohlin, Ulrika Söderberg Nyman och Stina Mejhert.