

Årsredovisning

för

Brf Thisbe 4

716419-2903

Räkenskapsåret

2015-01-01 – 2015-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Tilläggsupplysningar	6-10

Styrelsen för Brf Thisbe 4, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen förvaltar fastigheten Thisbe 4 i Stockholms kommun, som förvärvades 1986-12-30. Föreningen upplåter som bostadsrätter 25 bostadslägenheter och 2 lokaler. Fastighetens taxeringsvärde är 33 400 000 kr

Styrelse och revisor:

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-05-04 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Kurt Beren Geiger
Oskar Törnblom
Nader Chebaro
Monica Vesterlund
Martin Mattsson

Revisor: Raija Niemistö

Suppleanter: Åsa Dankis
Tomas Norström
Jannik Ackerman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Slutprotokoll för stambyte av stam nr 9 färdigställdes av Tommy Kraft. Stadens VVS-Energiteknik AB anlätades som nya jourfirman. Digitalisering av föreningens dokument försattes med etablerande av en Google Drive. Ränteförhandlingar och omläggande av lånen genomfördes med SBAB. OVK gemfördes i huset samt kontoret och butikslokalen av Peter Sotare. Påbörjat planering av partiellt stambyte av stam nr 2 som påverkar lägenheter 1105 och 1205 samt eventuellt 1304 och 1402.

Medlemsinformation

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB

Trappstädning har utförts av Städgiganten.

Fastighetsskötsel ombesörjs av Gamla Stans Rörservice AB.

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsen har under året beviljat 9 st överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 520	1 511	1 510	1 506
Resultat efter finansiella poster	96	-181	243	108
Soliditet (%)	26,7	26,0	27,0	25,5

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 391 699
årets vinst	95 962
	-6 295 737

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	49 598
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-100 000
i ny räkning överföres	-6 245 335
	-6 295 737

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 519 666	1 511 425
Summa rörelseintäkter		1 519 666	1 511 425
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-763 573	-983 695
Övriga externa kostnader	4	-246 358	-259 136
Avskrivningar		-150 403	-150 403
Summa rörelsekostnader		-1 160 333	-1 393 234
Rörelseresultat		359 333	118 191
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 556	1 862
Räntekostnader och liknande resultatposter		-265 926	-300 809
Summa finansiella poster		-263 371	-298 947
Resultat efter finansiella poster		95 962	-180 757
Resultat före skatt		95 962	-180 757
Årets resultat		95 962	-180 757

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	14 115 207	14 265 610
Övriga materiella anläggningstillgångar		5 181	5 181
Summa materiella anläggningstillgångar		14 120 388	14 270 791
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	6	700	700
Summa finansiella anläggningstillgångar		700	700
Summa anläggningstillgångar		14 121 088	14 271 491
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	450	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	80 131	82 436
Summa kortfristiga fordringar		80 581	82 436
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		551 962	430 863
Summa kassa och bank		551 962	430 863
Summa omsättningstillgångar		632 543	513 299
SUMMA TILLGÅNGAR		14 753 631	14 784 789

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 278 284	7 278 284
Kapitaltillskott		2 669 000	2 669 000
Fond för yttre underhåll		285 082	415 484
Summa bundet eget kapital		10 232 366	10 362 768

<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 391 699	-6 341 344
Årets resultat		95 962	-180 757
Summa fritt eget kapital		-6 295 736	-6 522 101
Summa eget kapital		3 936 630	3 840 667

Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	10 354 741	10 457 976
Summa långfristiga skulder		10 354 741	10 457 976

Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	102 129	93 246
Leverantörsskulder		170 684	114 547
Skatteskulder		6 372	5 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	183 075	273 093
Summa kortfristiga skulder		462 260	486 146

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 753 631	14 784 789
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		13 700 000	13 700 000
Summa ställda säkerheter		13 700 000	13 700 000

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
----------------------------	--	------	------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	137 år
Fastighetsförbättringar	25-40 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Årsavgifter bostäder	1 020 108	1 020 108
Årsavgifter lokaler	451 908	451 908
Kabel TV-avgift	29 640	29 640
Överlåtelse-/pansättningsavg	13 559	9 769
Övriga intäkter	4 451	
	1 519 666	1 511 425

Not 3 Driftskostnader

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
El	17 005	19 195
Värme	239 957	236 924
Vatten	39 793	40 645
Städning	29 634	22 603
Sophämtning	16 136	14 804
Snöröjning Sandning	23 341	21 388
Reparation underhåll fastighet	262 834	503 213
Fastighetsförsäkring	52 192	48 368
Kabel TV avgift	26 600	26 284
Fastighetskötsel	22 500	22 500
Övriga fastighetskostnader	33 581	27 771
	763 573	983 695

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Fastighetskatt	151 561	150 859
Förvaltningskostnader	40 312	40 380
Revisionsarvoden	18 271	20 750
Konsultarvoden	16 800	25 188
Bankkostnader	4 012	3 980
Övriga förvaltningskostnader	15 402	17 979
	246 358	259 136

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 543 189	17 543 189
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 543 189	17 543 189
Ingående avskrivningar	-3 277 579	-3 127 176
Årets avskrivningar	-150 403	-150 403
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 427 982	-3 277 579
Utgående redovisat värde	14 115 207	14 265 610

Not 6 Andelar i intresseföretag

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden (insats SBC)	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Utgående redovisat värde	700	700

Not 7 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	450	0
	450	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Kabel-tv	6 801	6 650
Fastighetskötsel	1 875	1 875
Ekonomisk förvaltning	10 086	10 078
Medlemsavgift	4 440	4 440
Förutbetald försäkring	56 929	56 573
VA	0	2 820
	80 131	82 436

Not 9 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 278 284	2 669 000	415 484	-6 341 344	-180 757
Avsättning yttre fond			49 598	-49 598	
Ianspråktagande yttre fond			-180 000	180 000	
Disposition av föregående års resultat:				-180 757	180 757
Årets resultat					95 962
Belopp vid årets utgång	7 278 284	2 669 000	285 082	-6 391 699	95 962

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SBAB	0,93	2016-01-14	2 628 101	2 651 200
SBAB	2,95	2016-04-20	2 628 101	2 651 200
SBAB	3,03	2016-01-13	5 098 539	5 155 576
			10 354 741	10 457 976
Kortfristig del av långfristig skuld			102 129	93 246

Not 11 Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

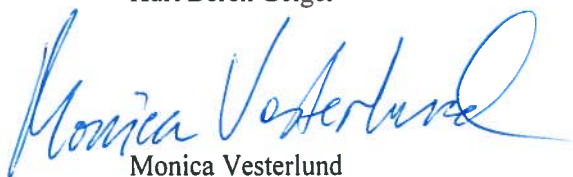
	2015-12-31	2014-12-31
Värme	34 276	37 965
El	1 422	1 734
Städning	3 782	3 032
Revision	18 000	17 875
Tommy Kraft	0	62 500
ÅF	0	4 688
Humidus	0	6 775
Räntekostnader	21 589	23 481
Förutbetalda avgifter	104 007	115 043
	183 076	273 093

Stockholm 2016-05-14



Kurt Beren Geiger

Oskar Törnblom



Monica Vesterlund

Martin Mattsson



Jannik Ackermann

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-05-15.



Raija Niemistö
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Thisbe 4, org.nr 716419-2903**Rapport om årsredovisningen**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Thisbe 4 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Thisbe 4 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solna den 15 maj 2016


Raija Niemistö

Auktoriserad revisor