

Årsredovisning

för

Brf Thisbe 4

716419-2903

Räkenskapsåret

2016-01-01 – 2016-12-31

Innehållsförteckning

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

Styrelsen för Brf Thisbe 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

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 35 530 000 kr

Styrelse och revisor:

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2016-05-31 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:	Kurt Beren Geiger Oskar Törnblom Jannik Ackerman Monica Vesterlund Martin Mattsson
Revisor:	Raija Niemistö
Suppleanter:	Petra Michélsen Medeleine Magnerius

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen har omförhandlat lånevillkoren med SBAB.
- OVK har gemförs i huset samt kontoret och butikslokalen av Peter Sotare.
- Partiellt stambyte av stam nr 2 har genomförts i lägenheter 1105, 1205 och 1304. Tommy Kraft var huvudentreprenören.
- Partiellt stambyte av stam nr 6 har genomförts i lägenhet 1103. Tommy Kraft var huvudentreprenören.
- Fönster och terrasser på plan fyra har målats av Ridderholmens Måleri.
- Förhandlingar har genomförts med STOKAB och IP-ONLY om att installera fiber i fastigheten.
- Rättsanering i källaren har genomförts av Anticimex.
- Gamla Stans Rörservice sa upp sitt avtal om fastighetstillsynen.

Medlemsinformation

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB

Trappstädning har utförts av Städgiganten.

Fastighetskötsel ombesörjs av Gamla Stans Rörservice AB.

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsen har under året beviljat 5 st överlåtelser.

Flerårsöversikt (Tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 517	1 520	1 511	1 510
Resultat efter finansiella poster	-40	96	-181	243
Soliditet (%)	26,7	26,7	26,0	27,0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 278 284	2 669 000	285 082	-6 391 699	95 962	3 936 629
Avsättning yttre fond ianspråktagande yttre fond			49 598	-49 598		0
			-100 000	100 000		0
Disposition av föregående års resultat:				95 962	-95 962	0
Årets resultat					-39 913	-39 913
Belopp vid årets utgång	7 278 284	2 669 000	234 680	-6 245 335	-39 913	3 896 716

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 245 334
årets förlust	-39 913
	-6 285 247

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	49 598
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-89 511
i ny räkning överföres	-6 245 334
	-6 285 247

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 517 395	1 519 666
Summa rörelseintäkter		1 517 395	1 519 666
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 022 243	-763 573
Övriga externa kostnader	4	-228 043	-246 358
Avskrivningar		-150 403	-150 403
Summa rörelsekostnader		-1 400 689	-1 160 333
Rörelseresultat		116 706	359 333
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 833	2 556
Räntekostnader och liknande resultatposter		-159 452	-265 926
Summa finansiella poster		-156 619	-263 371
Resultat efter finansiella poster		-39 913	95 962
Resultat före skatt		-39 913	95 962
Årets resultat		-39 913	95 962

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	13 964 804	14 115 207
Övriga materiella anläggningstillgångar		5 181	5 181
Summa materiella anläggningstillgångar		13 969 985	14 120 388
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	700	700
Summa finansiella anläggningstillgångar		700	700
Summa anläggningstillgångar		13 970 685	14 121 088
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	488	450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	80 003	80 131
Summa kortfristiga fordringar		80 491	80 581
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		553 510	551 962
Summa kassa och bank		553 510	551 962
Summa omsättningstillgångar		634 001	632 543
SUMMA TILLGÅNGAR		14 604 686	14 753 631

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 278 284	7 278 284
Kapitaltillskott		2 669 000	2 669 000
Fond för yttre underhåll		234 680	285 082
Summa bundet eget kapital		10 181 964	10 232 366
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 245 334	-6 391 699
Årets resultat		-39 913	95 962
Summa fritt eget kapital		-6 285 247	-6 295 736
Summa eget kapital		3 896 717	3 936 630
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	10 409 889	10 354 741
Summa långfristiga skulder		10 409 889	10 354 741
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	24 421	102 129
Leverantörsskulder		97 647	170 684
Skatteskulder		6 336	6 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	169 676	183 075
Summa kortfristiga skulder		298 080	462 260
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 604 686	14 753 631

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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 skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Årsavgifter bostäder	1 020 108	1 020 108
Årsavgifter lokaler	451 908	451 908
Kabel-TV avgift	29 640	29 640
Avgift andrahandsuthyrning	4 430	0
Överlåtelse-/pantsättningsavg	11 309	13 559
Övriga intäkter	0	4 451
	1 517 395	1 519 666

Not 3 Driftskostnader

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
El	18 247	17 005
Värme	259 313	239 957
Vatten	44 481	39 793
Städning	37 038	29 634
Sophämtning	20 707	16 136
Snöröjning Sandning	32 692	23 341
Reparation underhåll fastighet	42 566	262 834
Per underhåll vvs sanitet	450 706	0
Per underhåll ventilation	5 956	0
Fastighetsförsäkring	53 077	52 192
Kabel TV avgift	27 204	26 600
Fastighetsskötsel	22 500	22 500
Övriga fastighetskostnader	7 756	33 581
	1 022 243	763 573

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Fastighetsskatt	151 536	151 561
Förvaltningskostnader	40 344	40 312
Revisionsarvoden	20 250	18 271
Konsultarvoden	0	16 800
Bankkostnader	4 709	4 012
Övriga förvaltningskostnader	11 204	15 402
	228 043	246 358

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 543 189	17 543 189
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 543 189	17 543 189
Ingående avskrivningar	-3 427 982	-3 277 579
Årets avskrivningar	-150 403	-150 403
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 578 385	-3 427 982
Utgående redovisat värde	13 964 804	14 115 207
Taxeringsvärden byggnader	14 800 000	14 400 000
Taxeringsvärden mark	20 730 000	19 000 000
	35 530 000	33 400 000

Not 6 Andelar i intresseföretag

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden (insats SBC)	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Utgående redovisat värde	700	700

Not 7 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	488	450
	488	450

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Kabel TV	6 959	6 801
Ekonomisk förvaltning	10 205	10 086
Medlemsavgift	4 440	4 440
Förutbetald Försäkring	58 399	56 929
Fastighetskötsel	0	1 875
	80 003	80 131

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SBAB	1,92	2017-02-28	2 650 650	2 650 650
SBAB	0,97	2017-01-20	2 628 090	2 650 650
SBAB	1,37	2017-02-28	2 577 785	5 155 570
SBAB	1,14	2017-03-30	2 577 785	0
			10 434 310	10 456 870
Kortfristig del av långfristig skuld			24 421	102 129

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader	9 308	21 589
Förutbet hyresinkomster	94 858	104 007
Värme	39 128	34 276
El	1 609	1 422
Städning	5 469	3 782
Revision	19 125	18 000
Bankkostnader	179	0
	169 676	183 076

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- IMAB har anlitats som nya fastighetstillsynsfirma.
- AB Svensk Sotning har anlitats att genomföra OVK-åtgärder.
- Styrelsen har förbättrat och ökat uppföljning av rutiner kring andrahandsuthyrning, samt kulturminnesvård.

Not 12 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	13 700 000	13 700 000
	13 700 000	13 700 000

Stockholm 2017-04 - 24



Kurt Beren Geiger



Oskar Törnblom



Monica Vesterlund



Martin Mattsson



Jannik Ackerman

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05 - 03



Raija Niemistö

Extern revisör

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 2016.

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 2016 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 2016.

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 3 maj 2017



Raija Niemistö

Extern revisor