

Årsredovisning

för

Brf Thisbe 4

716419-2903

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Brf Thisbe 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen förvaltar fastigheten Thisbe 4 i Stockholms kommun, som förvärvades 1986-12-30. Föreningen upplåter 25 lägenheter samt 2 lokaler med bostadsrätt. Taxeringsvärdet 2025 är 65.000.000 kr. Föreningen Thisbe 4 är enligt inkomstskattelagen (1999:1229) ett privat bostadsföretag och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Tomten innehas ej med tomträtt. Föreningen är inte del av någon samfällighet. Föreningen har en underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Ingrid Reppen
Kurt Beren Geiger
Oskar Törnblom

Styrelsesuppleanter

Nora Kiia Johanna Huttula
Markus Kressmark
Roger Pettersson

Ordinarie revisorer

Niklas Schierenbeck
Hummelkläppen AB

Förvaltning

Fastighetsskötsel - Gamla Stans Rörservice AB
Ekonomisk förvaltning - Emvix Förvaltning & Byggservice AB
Sotning och OVK - Peter Sotare AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Digital kommunikation med medlemmarna har fortsatt via Boappa.
Process kring andrahandsuthyrningar har fastställts och genomförts.
Källarrenovering har avslutats, vatteninträngning har åtgärdats av SVOA.
Trivsel- och ordningsregler godkända av föreningsstämma 2025.

Diverse mindre underhållsarbeten har genomförts i fastigheten, inkl:

- Entrégolvet slipats och polerats.
- Fönster på plan två och tre mot Lilla Nygatan har renoverats och målats.
- Stadsmuseets port har renoverats och målats.
- Relining av gårdsbrunn på innergården har utförts.

Medlemsinformation

Ordinarie stämma hölls 28 maj 2025.
Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.
Under året har styrelsen hållit i åtta protokollförda sammanträden.
Under året har nio andrahandsuthyrningar beviljats.
Under året har tre överlåtelse skett.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 516	1 544	1 480	1 495
Kassalikviditet (%) *	9,9	11,5	421,4	622,3
Resultat efter finansiella poster	-941	-227	-117	-156
Soliditet (%)	-2,2	4,2	5,6	6,8
Skuldsättning per kvadratmeter	10 432	10 432	10 432	10 432
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 432	10 432	10 432	10 432
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 097	1 097	1 097	1 097
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	97	95	99	99
Sparande per kvm (kr/kvm)	48	98	128	219
Räntekänslighet (%) **	9,5	9,5	9,5	9,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	400	385	334	289

Uppllysning om förlust

Årets förlust efter avskrivningar är effekten av avskrivningar på - 372 347 och ett flertal investeringar i underhållsåtgärder samt långsiktiga analyser och förbättringsåtgärder av föreningens stadgar och långsiktig ekonomi. I kombination med ökade leverantörskostnader och att föreningen behållit årsavgifterna på samma nivå de senaste 17 åren.
För närvarande finns inga planer på avgiftshöjningar, men pga ökade kostnader och omvärldsläget kan det bli aktuellt framöver.

* År 2024 har justerats på grund av tidigare fel.

**År 2022 och 2023 har justerats på grund av tidigare fel.

Förändringar i 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	562 381	-9 650 592	-226 717	632 356
ianspråktagande yttre fond			55 705	-55 705		0
Disposition av föregående års resultat:				-226 717	226 717	0
Årets resultat					-940 925	-940 925
Belopp vid årets utgång	7 278 284	2 669 000	618 086	-9 933 014	-940 925	-308 569

(Till följd av tidigare felaktigheter /omklassificeringar har jämföresletalen justerats (balanserat resultat vid årets ingång samt totala beloppet vid årets ingång).)

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 933 014
årets förlust	-940 925
	-10 873 939

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	55 705
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-375 389
i ny räkning överföres	-10 554 255
	-10 873 939

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 516 081	1 543 764
		1 516 081	1 543 764
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-100 237	-200 453
Planerat underhåll	4	-375 389	0
Driftskostnader	5	-749 913	-734 454
Övriga kostnader	6	-500 330	-321 430
Personalkostnader		37 652	-37 652
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-372 347	-357 968
Övriga rörelsekostnader		-257 652	0
		-2 318 216	-1 651 957
Rörelseresultat		-802 135	-108 193
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		269	476
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 059	-119 000
		-138 790	-118 524
Resultat efter finansiella poster		-940 925	-226 717
Resultat före skatt		-940 925	-226 717
Årets resultat		-940 925	-226 717

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	12 689 336	12 656 792
Konst		5 181	5 181
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	756 569
		12 694 517	13 418 542
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		12 695 217	13 419 242
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	6 247
Aktuella skattefordringar		0	27 078
Övriga fordringar	9	29 095	1 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	125 040	140 267
		154 135	175 340
<i>Kassa och bank</i>		1 282 020	1 485 047
Summa omsättningstillgångar		1 436 155	1 660 387
SUMMA TILLGÅNGAR		14 131 372	15 079 629

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
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		618 086	562 381
		10 565 370	10 509 665
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-9 933 014	-9 650 592
Årets resultat		-940 925	-226 717
		-10 873 939	-9 877 309
Summa eget kapital		-308 569	632 356
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	14 000 000	14 000 000
Förskott från kunder		5 850	0
Leverantörsskulder		164 972	135 912
Aktuella skatteskulder		19 884	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	249 235	311 361
Summa kortfristiga skulder		14 439 941	14 447 273
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 131 372	15 079 629

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-802 135	-108 193
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	819 142	357 968
Erhållen ränta	269	476
Erlagd ränta	-137 200	-119 000

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-119 924 **131 251**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	6 247	-6 247
Förändring av kortfristiga fordringar	14 957	-50 984
Förändring av leverantörsskulder	29 060	9 930
Förändring av kortfristiga skulder	-38 250	64 969

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-107 910 **148 919**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-95 117	-114 994
--	---------	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-95 117 **-114 994**

Årets kassaflöde

-203 027 **33 925**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 485 047	1 451 122
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 282 020 **1 485 047**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Jämförelsetalen har ändrats till följd av omklassificeringar.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och restpost	1 %
Fönster, värme, el, vatten- och avloppstammar	2 %
Tak, fasad, tidigare renoverade stammar	2,5 %
Ventilation	3,33 %
Trapphus	5 %
Takfönster	4 %

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Kassalikviditet (%) *

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%) **

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter	1 020 586	1 020 108
Avgift lokal ej moms	451 908	451 908
Överlåtels och pantsättningsavgift	5 549	2 734
Andrahandsuthyrning	30 720	60 809
Utdelning Brandkontoret	3 047	0
Övriga ersättningar och intäkter	0	8 188
Fakturerade kostnader (gruppkonto)	4 260	0
Öres- och kronutjämning	11	17
	1 516 081	1 543 764

I årsavgiften ingår värme, vatte, el mm. som framgår av not 4-7.

Not 3 Reparationer

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rep & Underhåll bostäder	11 282	831
Rep & Underhåll gemensamma utrymmen	54 995	109 655
Rep & Underhåll installationer	21 835	63 467
Rep & Underhåll huskropp utv.	12 125	26 500
	100 237	200 453

Not 4 Planerat underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	346 389	0
Planerat underhåll huskropp	29 000	0
	375 389	0

Not 5 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
El	35 740	26 197
Värme	362 991	368 802
Vatten	137 855	121 247
Städning	42 000	42 307
Sophämtning	20 341	18 832
Fastighetsförsäkringspremier	84 886	80 372
Fastighetsskötsel	36 875	38 125
Snöröjning	9 975	13 720
Medlemskapsavgifter	12 754	10 511
Kostnader för transportmedel (gruppkonto)	0	13 106
Förbrukningsinventarier	6 434	0
Förbrukningsmaterial	62	1 234
	749 913	734 453

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	200 548	170 010
Kameral Förvaltning	53 336	52 512
Ersättningar till revisor	27 500	36 750
Konsultarvoden	171 108	10 325
Bankkostnader	5 193	5 637
Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA)	28 879	24 408
Lokalhyra	0	15 709
Representation, avdragsgill	4 553	0
Övriga förvaltningskostnader	9 213	6 079
	500 330	321 430

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 568 508	18 568 508
Inköp	662 543	0
Försäljningar/utrangeringar	-380 256	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 850 795	18 568 508
Ingående avskrivningar	-5 911 716	-5 553 748
Försäljningar/utrangeringar	122 604	0
Årets avskrivningar	-372 347	-357 968
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 161 459	-5 911 716
Utgående redovisat värde	12 689 336	12 656 792
Taxeringsvärden byggnader	24 200 000	18 400 000
Taxeringsvärden mark	40 800 000	44 000 000
	65 000 000	62 400 000

Not 8 Andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden (insats SBC)	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Utgående redovisat värde	700	700

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	29 095	1 748
	29 095	1 748

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald Försäkring	95 297	91 990
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 743	48 277
	125 040	140 267

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	2,36	2026-11-28	7 000 000	7 000 000
SEB	2,36	2026-11-28	7 000 000	7 000 000
			14 000 000	14 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	2 520	661
Förutbetalda intäkter	133 790	146 364
Värme	48 182	47 908
El	2 948	3 146
Revision	31 000	33 000
Vatten	23 031	20 231
Sophämtning	3 390	2 995
Konsultarvode	0	10 325
Upplupna arvoden	0	37 652
Reparation & Underhåll	4 374	9 079
	249 235	311 361

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 000 000	14 000 000
	14 000 000	14 000 000

Årsredovisningen beslutades 2026-05-12

Stockholm

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ingrid Reppen

Kurt Beren Geiger

Oskar Törnblom

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Schierenbeck
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577971639

Dokument

716419-2903 Brf Thisbe 4 för 20250101-20251231
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2026-05-13 10:29:32 CEST (+0200) av My
Lundevall (ML)
Färdigställt 2026-05-13 13:39:11 CEST (+0200)

Initierare

My Lundevall (ML)
Emvix Förvaltning & Byggservice AB
my@emvix.se
+460705272692

Signerare

Ingrid Reppen (IR)
ingrid.reppen@aplusdevelopment.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ingrid Olga Reppen"
Signerade 2026-05-13 12:10:25 CEST (+0200)

Kurt Beren Geiger (KBG)
kurt.beren.geiger@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KURT GEIGER"
Signerade 2026-05-13 10:56:17 CEST (+0200)

Oskar Törnblom (OT)
oskarvx@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"OSKAR TÖRNBLOM"
Signerade 2026-05-13 11:16:01 CEST (+0200)

Niklas Schierenbeck (NS)
niklas.schierenbeck@hummelklappen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo
Niklas Schierenbeck"
Signerade 2026-05-13 13:39:11 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577971639

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN THISBE 4

Org.nr 716419-2903

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN THISBE 4 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Som framgår i årsredovisningens förvaltningsberättelse under avsnittet som rubriceras upplysning vid förlust, framgår att ytterligare avgiftshöjning inte kan uteslutas de närmsta åren för att kunna finansiera framtida underhållsinsatser.

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 de 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. De 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN THISBE 4 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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



Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.



Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Niklas Schierenbeck
Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577974004

Dokument

Revisionsberättelse

Huvuddokument

4 sidor

Startades 2026-05-13 10:32:39 CEST (+0200) av My

Lundevall (ML)

Färdigställt 2026-05-13 13:37:50 CEST (+0200)

Initierare

My Lundevall (ML)

Emvix Förvaltning & Byggservice AB

my@emvix.se

+460705272692

Signerare

Niklas Schierenbeck (NS)

niklas.schierenbeck@hummelklappen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo
Niklas Schierenbeck"

Signerade 2026-05-13 13:37:50 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

