

Årsredovisning

för

Brf Thisbe 4

716419-2903

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Styrelsen för Brf Thisbe 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 2020 är 47.800.000kr.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Jannik Ackermund
Andreas Ewehag
Andreas Lindström

Valda t.o.m. årsstämman

2021
2021
2021

Styrelsesuppleanter

Ola Eriksson
David Nääs

Valda t.o.m. årsstämman

2021
2021

Ordinarie revisorer

Raija Niemistö

Valda t.o.m. årsstämman

2021

Förvaltning

Fastighetsskötsel har under början av årets skötts av JE interface HB. Nytt avtal tecknades under året med Gamla Stans Rörservice AB.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.

Avtal

Trappstädning har under året utförts av Lolita Städ AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ca 240 000 kr har under året tillkommit i extra räntekostnader vid lösen av bundna lån i SBAB. Lånen löstes genom att nya lån med lägre ränta upptagits i SEB. Styrelsen har gjort bedömningen att de lägre räntekostnaderna i kombination med en god relation till en bank med fysisk närvaro i Gamla Stan är långsiktigt gynnsamt för föreningen.
- bytt avtal för fastighetsskötsel till Gamla Stans rör.

Medlemsinformation

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Ordinarie stämma hölls 2020-06-26.

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm.

Under 2020 har 1 andrahandsuthyrning beviljats.

Under 2020 har 2 överlåtelser skett.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 511	1 519	1 505	1 509
Resultat efter finansiella poster	-149	-402	-2 196	46
Kassalikviditet (%)	476,3	190,4	71,1	180,9
Soliditet (%)	7,7	8,8	11,8	26,4
Belåning per kvadratmeter	10 432	10 155	8 631	7 757

belåning/kvadratmeter är den totala skulden till banker och kreditinstitut i förhållande till den totala bostadsytan (BOA) och uthyrningsbar lokalyta (LOA).

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	293 963	-8 494 581	-402 231	1 344 435
Avsättning yttre fond			45 598	-45 598		0
Disposition av föregående års resultat:				-402 231	402 231	0
Årets resultat					-149 261	-149 261
Belopp vid årets utgång	7 278 284	2 669 000	339 561	-8 942 410	-149 261	1 195 174

Brf Thisbe 4
Org.nr 716419-2903

3 (12)

Förslag till behandling av ansamlad förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust
årets förlust

-8 942 410
-149 261
-9 091 671

behandlas så att
reservering fond för yttre underhåll
i ny räkning överföres

55 705
-9 147 376
-9 091 671

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 510 809 1 510 809	1 519 398 1 519 398
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-558 492	-701 630
Övriga kostnader	4	-305 494	-263 548
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-357 968	-357 968
Övriga rörelsekostnader		0	-401 369
		-1 221 954	-1 724 515
Rörelseresultat		288 855	-205 117
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-438 116	-197 115
		-438 116	-197 115
Resultat efter finansiella poster		-149 261	-402 232
Resultat före skatt		-149 261	-402 232
Årets resultat		-149 261	-402 231

Brf Thisbe 4
Org.nr 716419-2903

5 (12)

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

14 088 664

14 446 632

Konst

5 181

5 181

14 093 845

14 451 813

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

6

700

700

700

700

Summa anläggningstillgångar

14 094 545

14 452 513

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

4 730

10 549

Övriga fordringar

7

53 502

489

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

24 368

56 097

82 600

67 135

Kassa och bank

1 310 522

793 914

Summa omsättningstillgångar

1 393 122

861 049

SUMMA TILLGÅNGAR

15 487 667

15 313 562

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
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		339 561	293 963
		10 286 845	10 241 247
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-8 942 410	-8 494 581
Årets resultat		-149 261	-402 231
		-9 091 671	-8 896 812
Summa eget kapital		1 195 174	1 344 435
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	14 000 000	13 516 834
Summa långfristiga skulder		14 000 000	13 516 834
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	111 575
Leverantörsskulder		39 314	79 780
Aktuella skatteskulder		51 680	32 109
Övriga skulder		8 188	8 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	193 311	220 641
Summa kortfristiga skulder		292 493	452 293
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 487 667	15 313 562

Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-149 261

-402 231

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

357 968

759 337

Resultat efter finansiella poster

208 707

357 106

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

5 819

-11 549

Förändring av kortfristiga fordringar

-21 284

42 696

Förändring av leverantörsskulder

-40 466

-1 126 765

Förändring av kortfristiga skulder

-119 334

73 009

Kassaflöde från den löpande verksamheten

33 442

-665 503

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-1 541 971

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-1 541 971

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

483 166

2 140 000

Amortering av lån

0

-111 284

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

483 166

2 028 716

Årets kassaflöde

516 608

-178 758

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

793 914

972 672

Likvida medel vid årets slut

1 310 522

793 914

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

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, Värmesystem, El, Vatten- & avloppsstammar	2%
Tak och 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 (äkte 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.

Resultat efter finansiella poster

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

Kassalikviditet (%)

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	1 018 554	1 027 126
Avgift lokal ej moms	451 908	451 928
Bredband	11 580	29 925
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	2 121	6 002
Övriga rörelseintäkter	18 981	4 417
Andrahandsuthyrning	4 730	0
Utdelning Brandkontoret	2 935	0
	1 510 809	1 519 398

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
El	12 641	13 712
Värme	256 020	260 702
Vatten	52 526	50 027
Städning	41 994	31 625
Sophämtning	13 957	19 334
Rep & Underhåll Bostäder	29 325	188 539
	5 317	0
Rep & Underh Installationer	14 740	0
Rep & Underh Huskropp utv	2 783	0
Fastighetsförsäkringspremier	70 608	60 004
Fastighetsskötsel	38 819	41 125
Kabel-TV avgift	11 712	28 892
Övriga fastighetskostnader	6 174	7 670
Snöröjning	1 876	0
	558 492	701 630

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	180 583	179 179
Förvaltningskostnader	43 136	42 456
Ersättningar till revisor	28 390	23 047
Konsultarvoden	32 825	0
Bankkostnader	4 854	4 784
Övriga förvaltningskostnader	6 041	10 768
Övriga externa kostnader	9 665	3 314
	305 494	263 548

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 568 508	17 543 189
Inköp	0	1 541 971
Försäljningar/utrangeringar	0	-516 652
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 568 508	18 568 508
Ingående avskrivningar	-4 121 876	-3 879 191
Försäljningar/utrangeringar	0	115 283
Årets avskrivningar	-357 968	-357 968
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 479 844	-4 121 876
Utgående redovisat värde	14 088 664	14 446 632
Taxeringsvärden byggnader	15 400 000	15 400 000
Taxeringsvärden mark	32 400 000	32 400 000
	47 800 000	47 800 000

Not 6 Andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden (insats SBC)	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Utgående redovisat värde	700	700

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	489	489
Fordringar på leverantör	53 013	0
	53 502	489

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel TV	0	7 400
Ekonomisk förvaltning	10 784	10 784
Medlemsavgift	4 710	4 620
Förutbetald Försäkring	6 061	5 108
Amortering SBAB	0	8 459
Ränta SBAB	0	19 726
Snöjour	2 813	0
	24 368	56 097

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	1,92	2020-11-20	0	2 650 650
SBAB	1,44	2020-04-06	0	2 548 582
SBAB	1,37	2020-02-20	0	2 520 748
SBAB	1,37	2020-02-20	0	2 568 429
SBAB	1,31	2020-02-03	0	1 200 000
SBAB	1,31	2020-02-03	0	1 200 000
SBAB	1,36	2020-03-03	0	400 000
SBAB	1,46	2022-08-09	0	540 000
SEB	0,85	2025-11-28	7 000 000	0
SEB	0,85	2025-11-28	7 000 000	0
			14 000 000	13 628 409

Kortfristig del av långfristig
skuld

0 111 575

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	662	29 934
Förutbetalda intäkter	118 287	121 305
Värme	34 221	34 024
El	1 213	616
Revision'	24 000	21 000
Bankkostnader	411	427
Fastighetsskötsel	0	1 750
Reparation och underhåll	4 296	0
Vatten	8 762	8 359
Sophämtning	1 459	3 226
	193 311	220 641

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	14 000 000	13 700 000
	14 000 000	13 700 000

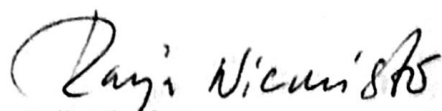
Stockholm 2021 - 05 - 10


Jannik Ackermund


Andreas Ewehag


Andreas Lindström

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 10


Raija Niemistö
Revisor

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 år 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på 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 på 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 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 år 2020 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionssed 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 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.

Solna den 10 maj 2021



Raija Niemistö
Extern revisor