

# **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-<br>insatser | Kapital-<br>tillskott | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>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<br>föregående<br>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<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                         |     |                           |                           |
| Årsavgifter och hyror                             | 2   | 1 510 809<br>1 510 809    | 1 519 398<br>1 519 398    |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |     |                           |                           |
| 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                |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>288 855</b>            | <b>-205 117</b>           |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |     |                           |                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -438 116                  | -197 115                  |
|                                                   |     | -438 116                  | -197 115                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-149 261</b>           | <b>-402 232</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>-149 261</b>           | <b>-402 232</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-149 261</b>           | <b>-402 231</b>           |

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

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 7 278 284         | 7 278 284         |
| Kapitaltillskott                             |            | 2 669 000         | 2 669 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 339 561           | 293 963           |
|                                              |            | <b>10 286 845</b> | <b>10 241 247</b> |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | -8 942 410        | -8 494 581        |
| Årets resultat                               |            | -149 261          | -402 231          |
|                                              |            | <b>-9 091 671</b> | <b>-8 896 812</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>1 195 174</b>  | <b>1 344 435</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9          | 14 000 000        | 13 516 834        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>14 000 000</b> | <b>13 516 834</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| 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           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>292 493</b>    | <b>452 293</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>15 487 667</b> | <b>15 313 562</b> |

## 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<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-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                         |
|                                      | <b>1 510 809</b>          | <b>1 519 398</b>          |

## Not 3 Driftskostnader

|                              | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-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                         |
|                              | <b>558 492</b>            | <b>701 630</b>            |

**Not 4 Övriga externa kostnader**

|                                  | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-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                     |
|                                  | <b>305 494</b>            | <b>263 548</b>            |

**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          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>18 568 508</b> | <b>18 568 508</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -4 121 876        | -3 879 191        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 0                 | 115 283           |
| Årets avskrivningar                             | -357 968          | -357 968          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-4 479 844</b> | <b>-4 121 876</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>14 088 664</b> | <b>14 446 632</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 15 400 000        | 15 400 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 32 400 000        | 32 400 000        |
|                                                 | <b>47 800 000</b> | <b>47 800 000</b> |

**Not 6 Andelar i intresseföretag**

|                                                 | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden (insats SBC)        | 700        | 700        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>700</b> | <b>700</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>700</b> | <b>700</b> |

**Not 7 Övriga fordringar**

|                          | 2020-12-31    | 2019-12-31 |
|--------------------------|---------------|------------|
| Skattekonto              | 489           | 489        |
| Fordringar på leverantör | 53 013        | 0          |
|                          | <b>53 502</b> | <b>489</b> |

**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             |
|                        | <b>24 368</b> | <b>56 097</b> |

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2020-12-31 | Lånebelopp<br>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                        |
|            |                |                           | <b>14 000 000</b>        | <b>13 628 409</b>        |

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          |
|                          | <b>193 311</b> | <b>220 641</b> |

**Not 11 Ställda säkerheter**

|                      | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 14 000 000        | 13 700 000        |
|                      | <b>14 000 000</b> | <b>13 700 000</b> |

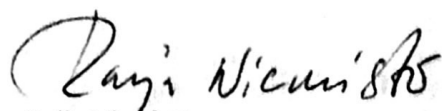
Stockholm 2021 - 05 - 10

  
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