

Årsredovisning 2024

Brf Lissabon 4



Årsredovisning

Brf Lissabon 4

716421-9615

Styrelsen för Brf Lissabon 4 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 14
- Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Lissabon 4 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Lissabon 4 på adressen Öregrundsgatan 7 i Stockholm. Byggnaden utgörs av ett flerbostadshus i åtta våningar samt souterrängsvåning och källarvåning. Föreningen innehar sin mark med äganderätt. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 159 093 000 kr varav markvärdet är 111 088 000 kr och byggnadsvärdet 48 005 000 kr. Nybyggnadsår för föreningens fastighet är 1963.

Fastigheten värms upp med fjärrvärme och är fullvärdes- och skadedjursförsäkrad genom Brandkontoret.

Den totala ytan är 3 338 kvm varav 3 217 kvm utgör bostadsyta och 121 kvm utgör lokalyta. Vid årets utgång var 47 st lägenheter upplåtna med bostadsrätt, två med hyresrätt samt en lokal. En föreningslokal är belägen i souterrängsvåningen.

Lägenhetsfördelning

8	1 rum och kök
15	2 rum och kök
21	3 rum och kök
5	5 rum och kök

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Fastighetsägarna svarar för städningen i gemensamma utrymmen. Fastighetsskötsel Lindskog AB har hand om fastighetsskötseln.

Stadgar och ekonomisk plan

Föreningens stadgar är registrerade hos Bolagsverket 1993-03-16. Ändringar av stadgarna registrerades 2016-10-26 avseende andrahandsuthyrning och 2018-12-10 avseende kallelse till föreningsstämma.

Föreningens ekonomiska plan är registrerad hos Bolagsverket 2001-02-15.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-22 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Patrik Schinzel	Ordförande
Mats Lindén	Ekonomi
Martin Åbom	Teknisk förvaltare
Caroline Fründt	Information
Liselott Egelrud	Ledamot

Peter Tuvegård Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening.

Revisor

Magnus Ekblom
Ingeborg Ekblom

Internrevisor
Suppleant

Valberedning

Stefan Wåhlberg och Per Widforss.

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs enligt förslag från föreningens underhållsplan.

Nedanstående åtgärder har genomförts under åren 2002 till 2024

Tre lokaler byggdes om till bostadsrätter

Farstudörrar utbytta till säkerhetsdörrar av högsta klass

Besiktning av samtliga balkonger och renoveringar vid behov

Nytt bredband installerat

Nytt sopsugningssystem installerat

Omfattande takrenovering där gesimrännan fått nya takplåtar

Renovering av innertrapporna

Renovering av fönster och vissa badrum i hyreslägenheterna

Målning av väggar, hissdörrar och tak i våningsentréerna

Stamventiler och trasiga rör i källarvåningen utbytta

Nya nödtelefoner i hissarna

Yttertrappan vid huvudentrén utbyggd för bekvämare ut- och inpassering med rollatorer, barnvagnar etc.

Ny utsugsfläkt installerad på vinden

Ny rörelsestyrd belysning installerad i trapphuset

Relining av fastighetens köks- och badrumsavloppsstammar, 2015-2016

Ny huvudentré och nytt yttre låssystem, 2017-2018

Manöverpanelerna i hissarna bytta, 2018

Fortsatt arbete med utemiljö och under 2018 bereddes möjligheter för de boende att bruka små odlingslotter

Renovering av vattenskadad hyresrätt, 2019

Ny brandsäker dörr sattes in i samlingslokalen, 2019

Ny undercentral med värmesystem med luftåtervinning, 2020-2021

Ny belysning utmed gång i huvudentré, 2020

Ny energideklaration, 2021

Fönsterbyte, 2022

Byte dörrkontakter, lås och låsbanor hissar, 2022

Plåtarbeten tak, 2022

Helrenovering av tvättstuga, 2023

Målning tak i trapphus, 2023

Byte belysningsarmaturer, 2022-2023

Ny marksten, 2023

Nya sopskåp och sopkärl för fastighetsnära sopsortering, 2023

Målning av undercentralens golv, väggar och tak

Ny säkerhetsdörr till cykelförråd och elcentral

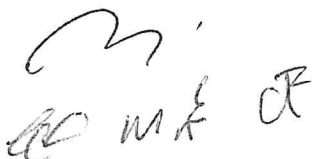
Monterat solcellsanläggning på taket för produktionsstart i början av 2024, 2023

Stamspolning, 2024

Påbörjat större hissrenovering, 2024

OVK-besiktning inkl åtgärder, 2024

Ombyggnation takfönster, 2024



PK

MEDLEMSINFORMATION

Föreningsfrågor

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening. Föreningen hade vid årets slut 66 medlemmar. Under året har 1 medlem tillkommit och 1 har lämnat föreningen.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 st överlåtelse skett till ett snittpris på 87 097 kr/kvm.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrätten till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp. Dessa avgifter handläggs av ABJ Boförvaltning AB.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har till följd av sin stora kassa valt att rabattera årsavgifterna helt under två månader. Solceller på taket har satts i produktion och ett större projekt med föreningens hissar har påbörjats.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 477	1 337	977	1 725	1 761
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 145	-2 214	-1 346	-2 125	-499
Soliditet, %	99	99	99	99	98
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	383	344	227	456	455
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	80	80	72	80	
Skuldsättning/kvm, kr	0	0	0	0	
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	0	0	0	0	
Sparande/kvm, kr	-55	-25			
Räntekänslighet, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Energikostnad/kvm, kr	186	172	170	185	156
Eget kapital, tkr	56 269	57 414	59 628	54 449	52 281
Taxeringsvärde, tkr	159 093	159 093	159 093	98 063	98 063
Hysesintäkt/kvm upplåten med hyresrätt, kr	1 566	1 415			
Hysesintäkt bostäder/kvm upplåten med hyresrätt, bostäder, kr	1 398	1 226			
Hysesintäkt lokaler/kvm upplåten med hyresrätt, lokaler, kr	1 894	1 785			
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Genomsnittlig skuldränta, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	408	408	408	88	88
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	526	111	154	204	0
Antal överlåtelser, bostäder	1	1	5	6	4
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	87 097	82 857	83 759	85 085	74 432

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräkningsgrunden baseras på bokföringsnämndens nya allmänna råd och är intäkter från årsavgifter delat på den yta som är upplåten med bostadsrätt. Då föreningen senaste åren valt att ha avgiftsfria månader för bostadsrättsinnehavarna så varierar detta nyckeltal. Ingen justering av årsavgifterna har gjorts under jämförelseperioden.

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt, hyresrätt och lokaler.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och fastighetsel per kvadratmeter totalyta. Hushållsel ingår inte i denna kostnad utan varje hushåll har eget abonnemang.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat visar en förlust på 1 145 tkr. Föreningen har senaste åren sålt ett antal bostadsrätter och har därför en stor kassa. Stora investeringar i fastigheten har därför gjorts. Framtida ekonomiska åtaganden finansieras genom egen kassa, justerade årsavgifter, försäljningar av bostadsrätter och om nödvändigt upptagande av lån.

Ma *M* *le*
CF

PS

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	43 071 010	24 072 047	2 311 869	-9 827 217	-2 213 614
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-2 213 614	2 213 614
Förändring av yttre fond			-387 521	387 521	
Årets resultat					-1 145 285
Belopp vid årets utgång	43 071 010	24 072 047	1 924 348	-11 653 311	-1 145 285

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-11 653 311
Årets resultat	-1 145 285
<i>Summa</i>	-12 798 596

Förslag till disposition:

Avsättning yttre fond	1 338 671
lanspråktagande av yttre fond	-541 863
Balanseras i ny räkning	-13 595 404
<i>Summa</i>	-12 798 596

Avsättning till fond enligt föreningens underhållsplan.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 477 194	1 337 419
Övriga rörelseintäkter		7 249	1 045
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 484 443	1 338 464
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-2 237 683	-3 468 633
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-423 772	-403 842
Summa rörelsekostnader		-2 661 455	-3 872 475
Rörelseresultat		-1 177 012	-2 534 011
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 727	320 397
Summa finansiella poster		31 727	320 397
Resultat efter finansiella poster		-1 145 285	-2 213 614
Resultat före skatt		-1 145 285	-2 213 614
Årets resultat		-1 145 285	-2 213 614

M E M A P CR

PK

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	46 905 906	47 067 498
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	9	5 065 943	4 421 564
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		–	650 452
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>51 971 849</i>	<i>52 139 514</i>
Summa anläggningstillgångar		51 971 849	52 139 514
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		13 198	10 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		127 156	340 839
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>140 354</i>	<i>351 786</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 682 161	5 401 232
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>4 682 161</i>	<i>5 401 232</i>
Summa omsättningstillgångar		4 822 515	5 753 018
SUMMA TILLGÅNGAR		56 794 364	57 892 532

M. Le M. G. CF

PK

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	43 071 010	43 071 010
Upplåtelseavgifter	24 072 047	24 072 047
Fond för yttre underhåll	1 924 348	2 311 869
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>69 067 405</i>	<i>69 454 926</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-11 653 311	-9 827 217
Årets resultat	-1 145 285	-2 213 614
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-12 798 596</i>	<i>-12 040 831</i>
Summa eget kapital	56 268 809	57 414 095
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	287 376	249 369
Skatteskulder	110 800	108 791
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	127 379	120 277
Summa kortfristiga skulder	525 555	478 437
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	56 794 364	57 892 532



KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 177 012	-2 534 011
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	423 772	403 842
Erhållen ränta	31 727	320 397
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-721 513</i>	<i>-1 809 772</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	211 432	-224 068
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	47 118	59 852
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-462 963	-1 973 988
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-256 108	-635 948
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-256 108	-635 948
Årets kassaflöde	-719 071	-2 609 936
Likvida medel vid årets början	5 401 232	8 011 168
Likvida medel vid årets slut	4 682 161	5 401 232





NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

	Procent	År
Byggnader och mark	0,5	200
Inventarier, verktyg och installationer	10	10
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	3,33-10	10-30

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter, lägenheter	1 186 976	1 068 278
Hysesintäkter, bostäder	165 536	145 076
Hysesintäkter, lokaler	115 536	108 882
Hysesintäkter, kabel-TV	864	792
Gästlägenhet, föreningslokal, andrahandsuthyrningar	8 250	14 360
Öresavrundning	32	31
Summa	1 477 194	1 337 419

Under 2023 hade föreningen 3 avgiftsfria månader och under 2024 2 avgiftsfria månader för bostadsrättsinnehavarna.

Under 2023 har också hyresintäkter från bostäder minskat med motsvarande 1 månads hyra. Detta pga en nedsättning av hyran då tvättstugan byggdes om och tvättmöjligheter saknades.

Not 3 Löpande reparationer

	2024	2023
Bostäder/lokaler	54 179	2 855
Hysesrätter	1 839	-
Tvättstuga	1 953	19 046
Dörrar och lås	2 143	36 003
Vatten och avlopp	63 932	19 595
Sopsug och soprum	33 332	175 573
Ventilation	6 900	35 908
Hissar	3 256	16 771
Planteringar, träd och buskar	2 642	2 912
El	2 950	23 872
Värme	-	14 861
Kabel-tv/Bredband/Porttelefoner	21 125	-
Balkonger	-	5 811
Summa	194 251	353 207

152 740 kr under raden sopsug och soprum 2023 är inköp av nya kärlskåp och skyltar mm.

M. L. M. O.

PC

Not 4	Planerat underhåll	2024	2023
	Tvättstuga	172 500	1 010 023
	Trapphus	–	22 650
	El	–	262 314
	Tak	–	131 250
	Vatten och avlopp	92 375	–
	OVK-besiktning	63 813	–
	Fönster	175 424	–
	Hissar	37 751	–
	Marksten	–	299 955
	Summa	541 863	1 726 192

Not 5	Driftskostnader	2024	2023
	Fastighetskötsel	47 501	35 463
	Städning	50 376	48 539
	Hiss, besiktning och service	20 300	19 075
	Övriga serviceavtal	16 166	12 391
	Städdagar	13 870	20 325
	Övriga besiktningar och kontroller	8 625	–
	El	181 259	171 708
	Gas	144 111	148 192
	Fjärrvärme	309 154	299 036
	Vatten och avlopp	120 966	92 305
	Avfall	112 211	99 319
	Fastighetsförsäkring	68 576	70 296
	Kabel-TV	10 668	10 124
	Bredband	74 243	69 076
	Summa	1 178 026	1 095 849

Not 6	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2024	2023
	Fastighetsavgift	79 870	77 861
	Fastighetsskatt	30 930	30 930
	Summa	110 800	108 791

M. M. M. A. O.

PK

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2024	2023
	Förbrukningsmaterial och inventarier	17 074	20 263
	Tele och post	5 616	9 178
	Föreningsstämma/medlems och styrelsemöten/aktiviteter	41 604	49 358
	Ekonomisk förvaltning	78 500	76 500
	Bankkostnader	3 760	3 564
	Övriga externa kostnader	59 819	19 312
	Tidningar, tidsskrifter och facklitteratur	689	689
	Föreningsavgifter	5 681	5 730
	Summa	212 743	184 594

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	50 621 529	50 621 529
	Utgående anskaffningsvärden	50 621 529	50 621 529
	Ingående avskrivningar	-3 554 031	-3 392 439
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-161 592	-161 592
	Utgående avskrivningar	-3 715 623	-3 554 031
	Redovisat värde	46 905 906	47 067 498

I anskaffningsvärdet ingår mark till ett värde av 18 302 104 kr som inte är föremål för avskrivning.

M. M. M. M.

PK

Not 9 Fastighetsförbättringar	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 252 417	6 252 417
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	906 559	-
Utgående anskaffningsvärden	7 158 976	6 252 417
Ingående avskrivningar	-1 830 853	-1 588 603
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-262 180	-242 250
Utgående avskrivningar	-2 093 033	-1 830 853
Redovisat värde	5 065 943	4 421 564

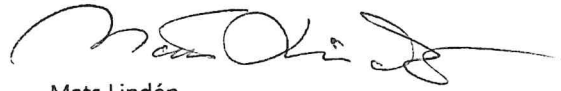
Under 2024 har en solcellsinstallation färdigställts. Denna skrivs av under 20 år.

UNDERSKRIFTER

Stockholm ¹⁹12/3 - 2025



Patrik Schinzel



Mats Lindén



Martin Åbom




Liselott Egelrud



Caroline Fründt

Min revisionsberättelse har lämnats ¹⁹13 - 2025



Magnus Ekblom
Internrevisor

Till föreningsstämman i Brf Lissabon 4
med org.nr:716421-9615

Jag har granskat föreningens verksamhet under år 2024.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed i
bostadsrättsföreningar.

Jag har följt styrelsens arbete samt granskat under-
lagen för årets kostnader.

Jag bedömer att föreningens verksamhet skötts på ett
ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt till-
fredsställande sätt.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat-
räkningen och balansräkningen, disponerar resultatet
enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2025-03-17



Magnus Ekblom

Av föreningsstämman utsedd lekmannarevisor i Brf Lissabon 4

