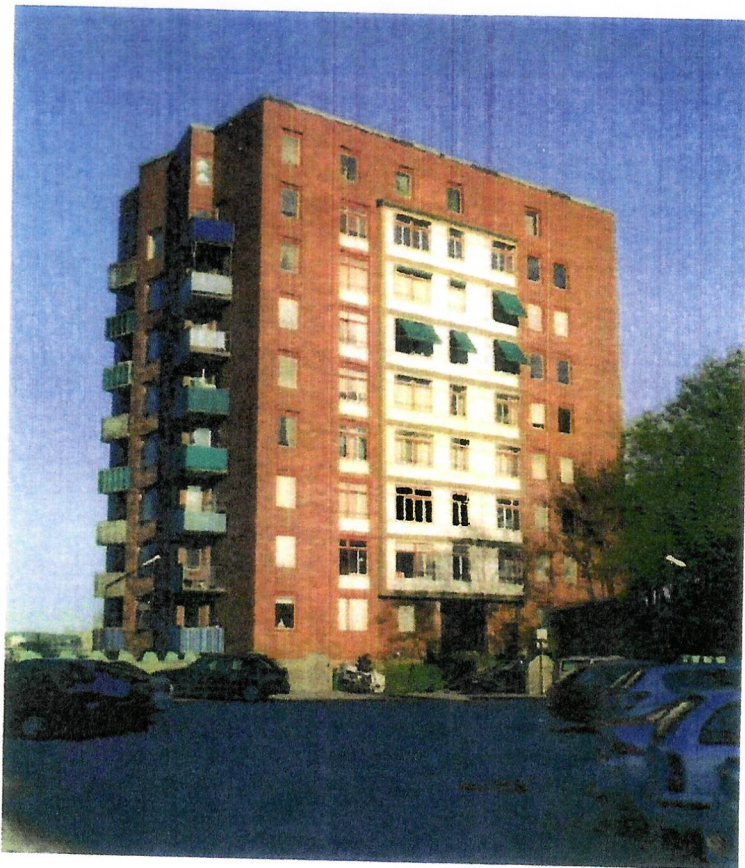


Årsredovisning 2025

Brf Lissabon 4



Årsredovisning

Brf Lissabon 4

716421-9615

Styrelsen för Brf Lissabon 4 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- 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 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 161 267 000 kr varav markvärdet är 105 124 000 kr och byggnadsvärdet 56 143 000 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 2025-05-21 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
Karin Svemark	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening.

[Handwritten signatures]

[Handwritten initials]

Revisor

Magnus Ekblom
Ingeborg Ekblom

Internrevisor
Suppleant

Valberedning

Stefan Wählberg och Stefan Jechanowski.

Fastighetens tekniska status

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

Nedanstående åtgärder har genomförts under åren 2002 till 2025

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, hissörrar 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
Injustering av värmesystemet inkl nya termostater, 2025
Markarbeten, omläggning av plattor, 2025

Ändringar i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Alla bostadsrättsföreningar måste tillämpa K3 senast från och med det räkenskapsår som inleds efter den 31 december 2025. Den största skillnaden mellan K2 och K3 är att fastigheten har delats upp i komponenter och avskrivning görs utifrån respektive komponents livslängd.

M A M B PC

Föreningens ekonomi har påverkats så att avskrivningarna på byggnaderna har ökat och ett större underskott i resultatet redovisas.

Föreningen kommer inte att behöva höja årsavgifterna med anledning av ovanstående ändringar i regelverken. Årsavgifterna skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar, det är därför mer angeläget att analysera föreningens likviditet.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningsfrågor

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening. Föreningen hade vid årets slut 66 medlemmar. Under året har 4 medlemmar tillkommit och 4 har lämnat föreningen.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 st överlåtelser skett till ett snittpris på 87 641 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

Förutom underhållet enligt tabell ovan så har projektet med hissrenoveringen fortsatt under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 724	1 477	1 337	977	1 725
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 306	-1 145	-2 214	-1 346	-2 125
Soliditet, %	99	99	99	99	99
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	459	383	344	227	456
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	82	80	80	72	80
Skuldsättning/kvm, kr	0	0	0	0	0
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	0	0	0	0	0
Sparande/kvm, kr	41	-55	-25		
Räntekänslighet, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Energikostnad/kvm, kr	185	186	172	170	185
Eget kapital, tkr	54 963	56 269	57 414	59 628	54 449
Taxeringsvärde, tkr	161 267	159 093	159 093	159 093	98 063
Hyresintäkt/kvm upplåten med hyresrätt, kr	1 621	1 566	1 415		
Hyresintäkt bostäder/kvm uppl. med hyresrätt, bostäder, kr	1 467	1 398	1 226		
Hyresintäkt lokaler/kvm upplåten med hyresrätt, lokaler, kr	1 922	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	408	88
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	165	526	111	154	204
Antal överlåtelser, bostäder	3	1	1	5	6
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	87 641	87 097	82 857	83 759	85 085

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansslutningen.

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 1 306 tkr. Föreningen har senaste åren sålt ett antal bostadsrätter och har därför en stor kassa. Stora investeringar i fastigheten har därför gjorts. Till detta kommer även betydligt större avskrivningar iom övergången till redovisningsregler enligt K3 som påverkar resultatet men inte föreningens likviditet. Framtida ekonomiska åtaganden finansieras genom egen kassa, justerade årsavgifter, försäljningar av bostadsrätter och om nödvändigt upptagande av lån.

M AM K PC

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	1 924 348	-11 653 311	-1 145 285
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-1 145 285	1 145 285
Förändring av yttre fond			796 808	-796 808	
Årets resultat					-1 305 570
Belopp vid årets utgång	43 071 010	24 072 047	2 721 156	-13 595 404	-1 305 570

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-13 595 403
Årets resultat	-1 305 570
<i>Summa</i>	<i>-14 900 973</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	1 338 671
anspråktagande av yttre fond	-324 679
Balanseras i ny räkning	-15 914 965
<i>Summa</i>	<i>-14 900 973</i>

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

M F W A P S

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Årsavgifter och hyror	2	1 723 535	1 477 162
Övriga rörelseintäkter		7 922	7 281
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 731 457	1 484 443
Rörelsekostnader			
Reparationer	3	-139 763	-194 251
Planerat underhåll	4	-324 679	-541 863
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	5	-115 406	-110 800
Driftkostnader	6	-1 205 775	-1 178 026
Övriga externa kostnader	7	-218 802	-212 743
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 116 802	-423 772
Summa Rörelsekostnader		-3 121 227	-2 661 455
Rörelseresultat		-1 389 770	-1 177 012
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		84 200	31 727
Summa finansiella poster		84 200	31 727
Resultat efter finansiella poster		-1 305 570	-1 145 285
Resultat före skatt		-1 305 570	-1 145 285
Årets resultat		-1 305 570	-1 145 285

m of m ll PS

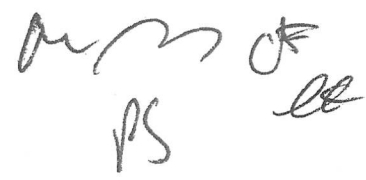
BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	50 855 047	51 971 849
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		94 975	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		50 950 022	51 971 849
Summa anläggningstillgångar		50 950 022	51 971 849
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 815	-
Övriga fordringar		17 998	13 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		184 222	127 156
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		205 034	140 354
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 449 889	4 682 161
<i>Summa kassa och bank</i>		4 449 889	4 682 161
Summa omsättningstillgångar		4 654 923	4 822 515
SUMMA TILLGÅNGAR		55 604 945	56 794 364

M O L Y S S

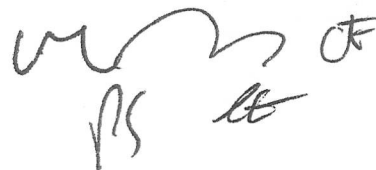
	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	43 071 010	43 071 010
Upplåtelseavgifter	24 072 047	24 072 047
Fond för yttre underhåll	2 721 156	1 924 348
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>69 864 213</i>	<i>69 067 405</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-13 595 403	-11 653 311
Årets resultat	-1 305 570	-1 145 285
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-14 900 973</i>	<i>-12 798 596</i>
Summa eget kapital	54 963 240	56 268 809
Kortfristiga skulder		
Förskott från kunder	-	10 000
Leverantörsskulder	395 422	277 376
Aktuella skatteskulder	115 406	110 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	130 877	127 379
Summa kortfristiga skulder	641 705	525 555
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	55 604 945	56 794 364


Handwritten signatures and initials, including 'PS' and 'll'.

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat		
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	-1 389 770	-1 177 012
- Avskrivningar	1 116 802	423 772
Erhållen ränta	84 200	31 727
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-188 768</i>	<i>-721 513</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-64 680	211 432
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	116 150	47 118
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-137 298	-462 963
Investeringsverksamheten		
Pågående arbeten	-94 975	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-256 108
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-94 975	-256 108
Årets kassaflöde	-232 273	-719 071
Likvida medel vid årets början	4 682 161	5 401 232
Avrundning	1	-
Likvida medel vid årets slut	4 449 889	4 682 161


Handwritten signatures and initials, including a large signature and the initials 'PS' and 'AB'.

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Byte av redovisningsprincip

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Detta är första året som årsredovisningen upprättas enligt K3-regelverket. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

Typ	Nyttjandeperiod
Byggnader	20-120 år

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2025	2024
	Årsavgifter	1 424 371	1 186 976
	Fastighetsskatt	6 805	6 805
	Hysesintäkter, bostäder	173 651	165 536
	Hysesintäkter, lokaler	110 444	108 731
	Hysesintäkter, kabel-tv	864	864
	Gästlägenhet, föreningslokal, andrahandsuthyrningar	7 400	8 250
	Summa	1 723 535	1 477 162

Under 2024 hade föreningen två avgiftsfria månader för bostadsrättsinnehavarna.

I årsavgifterna ingår bl. a. värme, vatten, avfall, tv och bredband samt fastighetsel.



Not 3 Reparationer

	2025	2024
Bostäder/lokaler		
Hysesrätter	7 462	54 179
Tvättstuga	-	1 839
Trapphus	-	1 953
Dörrar och lås	4 644	-
Sopsug och soprum	10 380	2 143
Vatten och avlopp	3 997	33 332
Värme	31 622	63 932
Ventilation	2 294	-
El	-	6 900
Kabel-tv/Bredband/Porttelefoner	2 670	2 950
Hissar	-	21 125
Fönster	28 750	3 256
Balkonger	10 667	-
Planteringar, träd och buskar	2 775	-
	34 502	2 642
	139 763	194 251

Not 4 Planerat underhåll

	2025	2024
Tvättstuga		
Vatten och avlopp	-	172 500
Värme	-	92 375
El	228 951	-
Hissar	3 524	-
OVK-besiktning	19 028	37 751
Fönster	-	63 813
Sopskåp mm	-	175 424
Markytor	11 769	-
	61 407	-
	324 679	541 863

Not 5 Fastighetsskatt och fastighetsavgift

	2025	2024
Fastighetsskatt		
Fastighetsavgift	30 930	30 930
	84 476	79 870
	115 406	110 800

M O M L S

Not 6	Driftkostnader	2025	2024
	Fastighetsskötsel	35 635	47 501
	Städdagar	13 626	13 870
	Städning, grundavtal	52 368	50 376
	Städning, extra	20 563	-
	Hiss, besiktning och service	21 108	20 300
	Övriga serviceavtal	41 095	16 166
	Besiktningar och kontroller	-	8 625
	Fastighetsel	171 440	181 259
	Hushållsgas	156 384	144 111
	Fjärrvärme	298 634	309 154
	Vatten och avlopp	137 505	120 966
	Avfallshantering	108 884	112 211
	Fastighetsförsäkring	76 452	68 576
	Kabel-TV	10 772	10 668
	Bredband	61 309	74 243
		1 205 775	1 178 026

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2025	2024
	Förbrukningsmaterial och inventarier	51 791	17 074
	Kreditupplysningar	59	-
	Tele och post	-	5 616
	Föreningsstämma/styrelsemöten/medlemsmöten och aktiviteter	29 368	41 604
	Ekonomisk förvaltning	83 000	78 500
	Avgifter Bolagsverket	1 800	-
	Bankkostnader	4 698	3 760
	Övriga externa tjänster	42 313	59 819
	Tidningar, tidsskrifter och facklitteratur	-	689
	Föreningsavgifter	5 773	5 681
		218 802	212 743

M. et M. K. PS

Not 8 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 780 505	56 873 946
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	-	906 559
Utgående anskaffningsvärden	57 780 505	57 780 505
Ingående avskrivningar	-5 808 656	-5 384 884
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-1 116 802	-423 772
Utgående avskrivningar	-6 925 458	-5 808 656
Redovisat värde	50 855 047	51 971 849
Taxeringsvärden	161 267 000	159 093 000

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

I samband med byte av redovisningsregelverk till K3 så har tidigare 2 noter för byggnader och fastighetsförbättringar bakats ihop till en och samma.

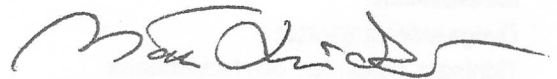
Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-02-17

UNDERSKRIFTER


Stockholm 27/2 - 2026



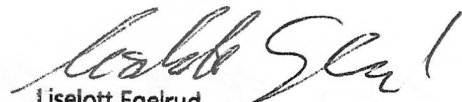
Patrik Schinzel



Mats Lindén



Martin Åbom



Liselott Egelrud



Caroline Fründt

Min revisionsberättelse har lämnats 27 / 3 - 2026



Magnus Ekblom
Internrevisor

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

Jag har granskat föreningens verksamhet under år 2025.

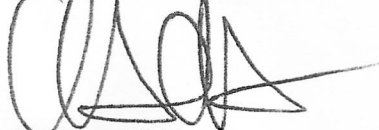
Granskningen har utförts enligt god revisionssed i bostadsrättsföreningar.

Jag har följt styrelsens arbete samt granskat underlagen för årets kostnader.

Jag bedömer att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

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

Stockholm 2026-03-23



Magnus Ekblom

Av föreningsstämman utsedd lekmannarevisor i Brf Lissabon 4