

# Årsredovisning 2023

Brf Lissabon 4





# Årsredovisning

## *Brf Lissabon 4*

716421-9615

Styrelsen för Brf Lissabon 4 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

## 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 2023-05-23 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Patrik Schinzel	Ordförande
Mats Lindén	Ekonomi
Martin Åbom	Teknisk förvaltare
Gustav Lundström	Information
Caroline Fründt	Yttre miljö
Hamid Bitouie	Suppleant
Liselotte Egelrud	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 2023

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  
OVK-besiktning med åtgärder, 2019-2020  
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  
Stamspolning, 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

## MEDLEMSINFORMATION

### Föreningsfrågor

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening. Föreningen hade vid årets slut 66 medlemmar. Under året har 3 medlemmar tillkommit och 4 har lämnat föreningen.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 st överlåtelse skett till ett snittpris på 82 857 kr/kvm samt 2 st överlåtelser i form av gåva/bodelning.

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 perioden oktober till december. Föreningen har också gett en månads hyresnedsättning för de bostäder som hyrs ut. Detta då det under ombyggnationen av tvättstugan saknades tvättmöjligheter helt.

Föreningen har förutom ovan nämnda helrenovering av tvättstugan även utfört ommålning av tak i trapphuset, fortsatt arbetet med byte av armaturer, lagt ny marksten samt gjort en lagning av taket.

## FLERÅRSÖVERSIKT

År	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 337	977	1 725	1 761	1 820
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 214	-1 346	-2 125	-499	-301
Soliditet, %	99	99	99	98	97
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	344	227	456	455	460
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	80	72	80		
Skuldsättning/kvm, kr	0	0	0		
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	0	0	0		
Sparande/kvm, kr	-25				
Räntekänslighet, %	0,00	0,00	0,00		
Energikostnad/kvm, kr	172	170	185	156	161
Eget kapital, tkr	57 414	59 628	54 449	52 281	47 633
Taxeringsvärde, tkr	159 093	159 093	98 063	98 063	98 063
Hyresintäkt/kvm upplåten med hyresrätt, kr	1 415				
Hyresintäkt bostäder/kvm upplåten med hyresrätt, bostäder, kr	1 226				
Hyresintäkt lokaler/kvm upplåten med hyresrätt, lokaler, kr	1 785				
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	0,00	0,00	0,00	0,00	
Genomsnittlig skuldränta, %	0,00	0,00	0,00	0,00	1,45
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	408	408	88	88	78
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	111	154	204	0	0
Antal överlåtelser, bostäder	1	5	6	4	
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	82 857	83 759	85 085	74 432	

Handwritten signatures and initials: *DF*, *PS*, *SL*

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.

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, gas och fastighetsel per kvadratmeter totalyta. Hushållsel ingår inte i denna kostnad utan varje hushåll har eget abonnemang.

#### Uppllysning vid förlust

Föreningens resultat visar en förlust på 2 214 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.

  
M

GL RC

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	1 338 671	-7 507 899	-1 346 121
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-1 346 121	1 346 121
Förändring av yttre fond			973 198	-973 197	
Årets resultat					-2 213 614
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>43 071 010</b>	<b>24 072 047</b>	<b>2 311 869</b>	<b>-9 827 217</b>	<b>-2 213 614</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-9 827 217
Årets resultat	-2 213 614
<i>Summa</i>	<i>-12 040 831</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning yttre fond	1 338 671
lanspråktagande av yttre fond	-1 726 192
Balanseras i ny räkning	-11 653 310
<i>Summa</i>	<i>-12 040 831</i>

Avsättning till fond enligt föreningens underhållsplan.

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










# RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 337 419	976 878
Övriga rörelseintäkter		1 045	1 140
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 338 464</b>	<b>978 018</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-3 468 633	-1 973 507
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-403 842	-403 860
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 872 475</b>	<b>-2 377 367</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 534 011</b>	<b>-1 399 349</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		320 397	53 228
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>320 397</b>	<b>53 228</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 213 614</b>	<b>-1 346 121</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 213 614</b>	<b>-1 346 121</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 213 614</b>	<b>-1 346 121</b>

PS SL

# BALANSRÄKNING

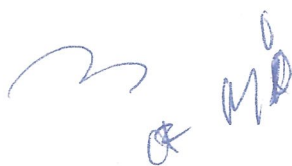
1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	47 067 498	47 229 090
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	9	4 421 564	4 663 814
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		650 452	14 504
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>52 139 514</i>	<i>51 907 408</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>52 139 514</b>	<b>51 907 408</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10 947	3 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		340 839	124 678
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>351 786</i>	<i>127 718</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 401 232	8 011 168
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>5 401 232</i>	<i>8 011 168</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 753 018</b>	<b>8 138 886</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>57 892 532</b>	<b>60 046 294</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget Kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	43 071 010	43 071 010
Upplåtelseavgifter	24 072 047	24 072 047
Fond för yttre underhåll	2 311 869	1 338 671
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>69 454 926</i>	<i>68 481 728</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-9 827 217	-7 507 899
Årets resultat	-2 213 614	-1 346 121
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-12 040 831</i>	<i>-8 854 020</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>57 414 095</b>	<b>59 627 708</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	249 369	170 188
Skatteskulder	108 791	105 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120 277	143 037
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>478 437</b>	<b>418 586</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>57 892 532</b>	<b>60 046 294</b>

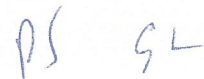




## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-2 534 011	-1 399 349
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	403 842	403 860
Erhållen ränta	320 397	53 228
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-1 809 772</i>	<i>-942 261</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-224 068	-40 741
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	59 852	-50 801
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 973 988</b>	<b>-1 033 803</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-635 948	-4 442 867
Försäljning av bostadsrätter	-	6 525 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-635 948</b>	<b>2 082 133</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 609 936</b>	<b>1 048 330</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 011 168</b>	<b>6 962 838</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 401 232</b>	<b>8 011 168</b>



## 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

	2023	2022
Årsavgifter, lägenheter	1 068 278	704 519
Hysesintäkter, bostäder	145 076	160 989
Hysesintäkter, lokaler	108 882	98 899
Hysesintäkter, kabel-TV	792	936
Gästlägenhet, föreningslokal, andrahandsuthyrningar	14 360	11 515
Öresavrundning	31	20
Summa	<b>1 337 419</b>	<b>976 878</b>

Senaste årens upplåtelse av hyresrätter har gett föreningen en väldigt stor kassa. Till följd av detta så beslutades det att rabattera årsavgifterna för perioden juli till december 2022 samt perioden oktober till december 2023.

Under 2023 har också hyreintäkter 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	2023	2022
	Bostäder/lokalier	2 855	5 194
	Tvättstuga	19 046	3 890
	Dörrar och lås	36 003	43 093
	Vatten och avlopp	19 595	5 000
	Sopsug och soprum	175 573	–
	Ventilation	35 908	–
	Hissar	16 771	36 701
	Planteringar, träd och buskar	2 912	9 512
	El	23 872	–
	Värme	14 861	–
	Kabel-tv/Bredband/Porttelefoner	–	2 500
	Balkonger	5 811	–
	<b>Summa</b>	<b>353 207</b>	<b>105 890</b>

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

Not 4	Planerat underhåll	2023	2022
	Tvättstuga	1 010 023	–
	Trapphus	22 650	–
	El	262 314	68 923
	Tak	131 250	127 800
	Hissar	–	168 750
	Marksten	299 955	–
	<b>Summa</b>	<b>1 726 192</b>	<b>365 473</b>

Not 5	Driftskostnader	2023	2022
	Fastighetsskötsel	35 463	29 800
	Städning	48 539	45 926
	Hiss, besiktning och service	19 075	18 183
	Övriga serviceavtal	12 391	8 600
	Städdagar	20 325	15 330
	El	171 708	171 793
	Gas	148 192	129 519
	Fjärrvärme	299 036	312 087
	Vatten och avlopp	92 305	87 412
	Avfall	99 319	108 140
	Fastighetsförsäkring	70 296	67 850
	Hyressättningsavgift	–	417
	Kabel-TV	10 124	9 100
	Bredband	69 076	64 092
	<b>Summa</b>	<b>1 095 849</b>	<b>1 068 249</b>

*Handwritten signature and initials*

*Handwritten initials*

Not 6	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2023	2022
	Fastighetsavgift	77 861	74 431
	Fastighetsskatt	30 930	30 930
	Summa	<b>108 791</b>	<b>105 361</b>

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2023	2022
	Förbrukningsmaterial och inventarier	20 263	17 917
	Tele och post	9 178	6 827
	Föreningsstämma/medlems och styrelsemöten/aktiviteter	49 358	25 415
	Ekonomisk förvaltning	76 500	73 124
	Bolagsverket	–	1 800
	Bankkostnader	3 564	4 247
	Övriga externa kostnader	19 312	193 353
	Tidningar, tidsskrifter och facklitteratur	689	689
	Föreningsavgifter	5 730	5 162
	Summa	<b>184 594</b>	<b>328 534</b>

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	50 621 529	50 621 529
	Utgående anskaffningsvärden	50 621 529	50 621 529
	Ingående avskrivningar	-3 392 439	-3 230 847
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-161 592	-161 592
	Utgående avskrivningar	-3 554 031	-3 392 439
	<b>Redovisat värde</b>	<b>47 067 498</b>	<b>47 229 090</b>

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




Not 9	Ombyggnader och fastighetsförbättringar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	6 252 417	1 824 054
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	4 428 363
	Utgående anskaffningsvärden	6 252 417	6 252 417
	Ingående avskrivningar	-1 588 603	-1 346 335
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-242 250	-242 268
	Utgående avskrivningar	-1 830 853	-1 588 603
	<b>Redovisat värde</b>	<b>4 421 564</b>	<b>4 663 814</b>

UNDERSKRIFTER

Stockholm 19/3 - 2024

  
Patrik Schinzel

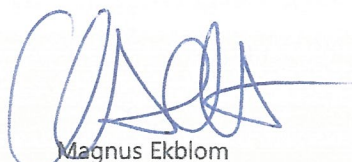
  
Mats Lindén

  
Martin Åbom

  
Gustav Lundström

  
Caroline Fründt

Min revisionsberättelse har lämnats 23 / 3 - 2024

  
Magnus Ekblom  
Internrevisor



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

Jag har granskat föreningens verksamhet under år 2023.

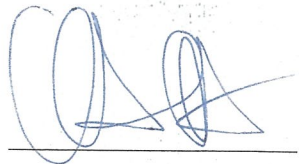
Granskningen har utförts enligt god revisionsred i bostadsrättsföreningar.

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

Jag bedömer att föreningens verksamhet skötts 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 2024-03-23

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a horizontal line at the end, positioned above a horizontal line.

Magnus Ekblom

Av föreningsstämman utsedd lekmannarevisor i Brf Lissabon 4

