

Årsredovisning 2020

Brf Lissabon 4



Årsredovisning

Brf Lissabon 4

716421-9615

Styrelsen för Brf Lissabon 4 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

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. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 98 063 000 kr varav markvärdet är 78 088 000 kr och byggnadsvärdet 19 975 000 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 46 st lägenheter upplåtna med bostadsrätt, tre 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

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet.

Nedanstående åtgärder har genomförts under åren 2002 till 2019

Tre lokaler byggdes om till bostadsrätter

Renovering av båda hissarna

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 bereddades 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

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen sedan 1 januari 2020.
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 2020-06-10 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jeanette Svennerstål	Ordförande
Oskar Andersson	Sekreterare
Mats Lindén	Ekonomi
Leif Åbom	Teknisk förvaltare
Gustav Lundström	Information
Petrus Dahlbeck	Suppleant
Caroline Fründt	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening.

Revisor

Magnus Ekblom	Internrevisor
Ingeborg Ekblom	Suppleant

Valberedning

Stefan Wählberg och Per Widfors.

MEDLEMSINFORMATION

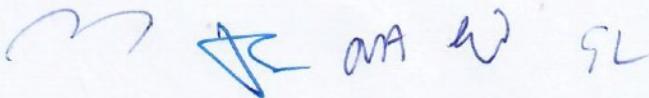
Föreningsfrågor

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening. Föreningen hade vid årets slut 64 medlemmar. Under året har 5 medlemmar tillkommit och 3 har lämnat föreningen.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 st överlåtelse och 2 st upplåtelse av tidigare hyresrätter har skett till ett snittpris på 74 432 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 räkenskapsåret

Två hyresrätter har under året upplåtits som bostadsrätt. En med inflyttning i juni 2020 och en med inflyttning och slutbetalning under april 2021. Detta har ökat på föreningens likvida medel men påverkar inte resultatet för året. I samband med den första försäljningen beslutade styrelsen att betala av föreningen sista lån på 700 000 kr.

Föreningen har påbörjat ett större arbete med värmesystemet som fortlöper in i 2021. Vidare har plåttaket lagats, en injustering av luftflöden efter OVK-besiktningen har gjorts samt ny belysning utmed gången till huvudentrén satts upp.

Under året upprättades en ny underhållsplan med 30 års horisont.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 761	1 820	1 817	1 933	1 964
Resultat efter finansiella poster, tkr	-499	-301	105	-26	-88
Soliditet, %	98%	97%	97%	96%	95%
Eget kapital, tkr	52 281	47 633	47 934		
Taxeringsvärde, tkr	98 063	98 063	87 029	87 029	87 029
Årsavgift, kr/kvm bostadsarea	460	460	460	507	519
Elkostnad, kr/kvm totalyta	28	29	20	19	20
Värmekostnad, kr/kvm totalyta	109	113	118	115	121
Vattenkostnad, kr/kvm totalyta	19	19	14	20	19
Likvida medel vid årets utgång, tkr	5 064	433	588		
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	0	218	218	311	680
Genomsnittlig skuldränta, %	0,00 %	1,45 %	1,25 %	1,30 %	1,20 %
Avsatt till fond yttre underhåll, kr/kvm	88	78	78	78	66
lansspråktaget av fond yttre underhåll, kr/kvm	0	0	-119	0	0

Handwritten signature and initials:
92
off

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	40 318 594	10 859 463	608 227	-3 852 480	-301 165
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Ökning insatskapital	910 642	4 236 358			
Balanseras i ny räkning				-301 165	301 165
Förändring av yttre fond			294 189	-294 189	
Årets resultat					-498 513
Belopp vid årets utgång	41 229 236	15 095 821	902 416	-4 447 835	-498 513

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 447 835
Årets resultat	-498 513
<i>Summa</i>	<i>-4 946 348</i>

Förslag till disposition:

Avsättning yttre fond	294 189
lanspråktagande av yttre fond	-681 387
Balanseras i ny räkning	-4 559 150
<i>Summa</i>	<i>-4 946 348</i>

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

WP
GL

AA

RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 761 448	1 820 420
Övriga rörelseintäkter		1 140	56 021
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 762 588	1 876 441
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 998 275	-1 910 345
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-256 248	-256 248
Summa rörelsekostnader		-2 254 523	-2 166 593
Rörelseresultat		-491 935	-290 152
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 181	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 759	-11 013
Summa finansiella poster		-6 578	-11 013
Resultat efter finansiella poster		-498 513	-301 165
Resultat före skatt		-498 513	-301 165
Årets resultat		-498 513	-301 165

AL OF

BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	47 552 274	47 713 866
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	9	572 375	667 031
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		48 124 649	48 380 897
Summa anläggningstillgångar		48 124 649	48 380 897
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		-	167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 993	83 612
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		83 993	83 779
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 063 562	432 982
<i>Summa kassa och bank</i>		5 063 562	432 982
Summa omsättningstillgångar		5 147 555	516 761
SUMMA TILLGÅNGAR		53 272 204	48 897 658

Handwritten signature and initials in blue ink, including a large flourish and the letters "GA" and "OA".

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	41 229 236	40 318 594
Upplåtelseavgifter	15 095 821	10 859 463
Fond för yttre underhåll	902 416	608 227
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>57 227 473</i>	<i>51 786 284</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-4 447 835	-3 852 480
Årets resultat	-498 513	-301 165
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-4 946 348</i>	<i>-4 153 645</i>
Summa eget kapital	52 281 125	47 632 639
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	10	-
		700 000
Summa långfristiga skulder	-	700 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	667 616	-
Skatteskulder	190 754	179 906
Övriga skulder	-	13 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	132 709	371 391
Summa kortfristiga skulder	991 079	565 019
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	53 272 204	48 897 658


Handwritten signature and initials, including 'GL' and 'MA'.

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

	2020	2019
Årsavgifter, lägenheter	-1 423 731	-1 333 368
Hysesintäkter, bostäder	-237 360	-383 917
Hysesintäkter, lokaler	-95 178	-92 667
Hysesintäkter, kabel-TV	-2 448	-2 592
Gästlägenhet, föreningslokal, andrahandsuthyrningar	-2 700	-7 875
Öresavrundning	-31	-1
Summa	-1 761 448	-1 820 420

Not 3 Löpande reparationer

	2020	2019
Samlingskonto	-	33 782
Bostäder/lokaler	9 642	-
Hysesrätter	1 954	477 258
Tvättstuga	1 386	-
Dörrar och lås	1 737	-
Gästlägenhet/föreningslokal	-	9 175
Sopsug	5 737	-
Ventilation	20 375	-
Hissar	4 931	48 556
Tak	17 170	-
Planteringar, träd och buskar	18 493	13 883
Summa	81 425	582 654

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters "SL" and "OFF".

Not 4	Planerat underhåll	2020	2019
	Dörrar och lås	24 750	-
	Värme	387 488	-
	Ventilation	88 861	-
	El	41 788	-
	Tak	138 500	-
	Summa	681 387	-

Not 5	Driftskostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	27 785	29 542
	Städning	41 248	38 473
	Hiss, besiktning och service	26 468	9 859
	Övriga serviceavtal	15 845	11 773
	Övriga besiktningar och kontroller	-	21 882
	Bevakningskostnader	-	8 043
	Övriga kostnader för köpta tjänster	-	110 611
	El	91 936	87 460
	Gas	120 714	120 441
	Fjärrvärme	364 499	377 748
	Vatten och avlopp	62 140	64 775
	Avfall	83 978	64 841
	Fastighetsförsäkring	63 288	62 459
	Hyressättningsavgift	556	-
	Kabel-TV	8 629	8 546
	Bredband	64 339	64 092
	Summa	971 425	1 080 545

Not 6	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2020	2019
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	96 651	94 103
	Summa	96 651	94 103

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2020	2019
	Förbrukningsmaterial	3 048	-
	Kontorsmaterial	-	4 925
	Trycksaker	-	1 670
	Tele och post	5 972	5 339
	Föreningsstämma/medlemsmöten	1 573	40 891
	Ekonomisk förvaltning	68 752	75 855
	Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar tidigare förvaltare	2 502	7 131
	Bolagsverket	250	-
	Upprättande underhållsplan	18 750	-
	Konsultarvoden	-	6 125
	Serviceavgift till branschorganisation	-	5 837
	Bankkostnader	4 063	2 903
	Övriga externa kostnader	56 842	-
	Tidningar, tidsskrifter och facklitteratur	451	-
	Föreningsavgifter	5 184	-
	Övriga kostnader	-	2 367
	Summa	167 387	153 043

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	50 621 529	50 621 529
	Utgående anskaffningsvärden	50 621 529	50 621 529
	Ingående avskrivningar	-2 907 663	-2 746 071
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-161 592	-161 592
	Utgående avskrivningar	-3 069 255	-2 907 663
	Redovisat värde	47 552 274	47 713 866

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

Not 9	Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 824 054	1 824 054
	Utgående anskaffningsvärden	1 824 054	1 824 054
	Ingående avskrivningar	-1 157 023	-1 062 367
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-94 656	-94 656
	Utgående avskrivningar	-1 251 679	-1 157 023
	Redovisat värde	572 375	667 031

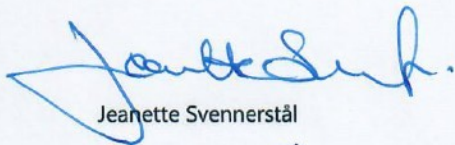
Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters "OA" and "92".

Not 10	Fastighetslån	2020-12-31	2019-12-31
	Stadshypotek	0	700 000
	Summa	0	700 000

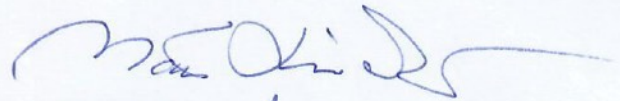
Not 11	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
	Summa ställda säkerheter	30 000 000	30 000 000

UNDERSKRIFTER

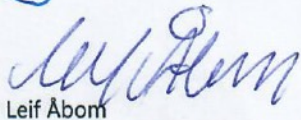
Stockholm 7/15 -2021



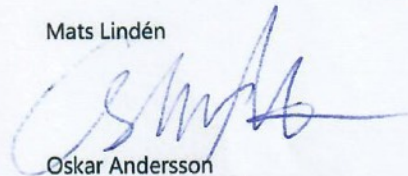
Jeanette Svennerstål



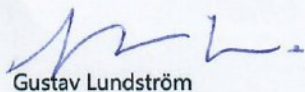
Mats Lindén



Leif Åbom



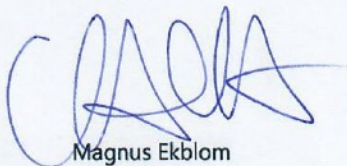
Oskar Andersson



Gustav Lundström

Min revisionsberättelse har lämnats

7/15 2021



Magnus Ekblom
Internrevisor

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

Jag har granskat föreningens verksamhet under år 2020.


Granskningen har utförts enligt god revisionsred 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 2021-05-07



Magnus Ekblom

Av föreningsstämman utsedd lekmannarevisor i Brf Lissabon 4

