

Årsredovisning

för

Brf London 8

716419-1624

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödeanalys	8
Noter	9-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

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.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger marken på vilken fastigheten står och är inte en del i en samhällighet. Föreningen har under ett antal år redovisat negativt resultat. Detta har kunnat göras tack vare en mycket god likviditet som uppkom efter det att ett antal lägenheter försåls. Under några år tillämpades t.o.m. avgiftsfritt boende. Ekonomin är ännu inte i balans, men sedan 2017 har avgift återinförts, en avgift som årligen höjs till dess balans råder. Under 2025 höjdes avgifterna med 25% och samma procentuella höjning tillämpas under 2026.

En aktuell 50-årig underhållsplan finns.

Styrelsen har under räkenskapsåret utgjorts av följande; Mohamed Abidi, Sonny Ericsson, Christer Sjöstrand, Sarah Obbel Cain och Mathias Hansson.

Suppleant; Ellinor Danielsson

Extern revisor: Katarina Boiwe, Folkesson Revision, Uppsala

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	50
Tillkommande under året	5
Utträden under året	5
Antal medlemmar vid årets slut	50

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 492	1 253	1 241	1 187
Resultat efter finansiella poster	-3 961	-1 276	-2 631	-1 019
Soliditet (%)	82,3	99,2	99,7	99,8

Nyckeltal i verksamheten på årsbasis	2025	2024	2023
1. Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	375 kr	300 kr	275 kr
2. Sparande per kvadratmeter	-200	0	0
3. Räntekänslighet	2,074 %	0	0
4. Energikostnad per kvadratmeter	258 kr	270 kr	225 kr
5. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	778 kr	0 kr	0 kr
6. Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	72 %	77 %	67%

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning

Räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter.

Nyckeltalets används för att bedöma möjligheter till nyupplåning.

Sparande (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) räntebärande skulder / ett års årsavgifter

Nyckeltalet visar hur många % årsavgifter behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Årsavgifter alla obligatoriska årsavgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsgavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep.- fond	Inre rep.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Eget kapital
Belopp vid årets ingång	15 527 908	43 616 676	4 352 369	530 857	-45 075 652	-1 275 959	17 676 199
Disposition enligt beslut av årsstämman:							
Balanseras i ny räkning					-1 275 959	1 275 959	0
Avsättning yttre reparationsfond			477 000		-477 000		0
Uttag inre fond				-15 927			-15 927
Årets resultat						-3 961 384	-3 961 384
Belopp vid årets utgång	15 527 908	43 616 676	4 829 369	514 930	-46 828 611	-3 961 384	13 698 888

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-46 828 611
årets förlust	-3 961 384
	-50 789 995

behandlas så att

Avsättning till yttre rep.fond	471 000
Lanspråktagande av yttre reparationsfond	-3 123 064
i ny räkning överföres	-48 137 931
	-50 789 995

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 492 381	1 253 365
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 492 381	1 253 365
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-4 888 789	-1 678 339
Övriga externa kostnader		-316 568	-462 772
Personalkostnader	3	-101 937	-104 888
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-176 877	-167 367
Summa rörelsekostnader		-5 484 171	-2 413 366
Rörelseresultat		-3 991 790	-1 160 002
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68 591	92 481
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	-208 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 185	-438
Summa finansiella poster		30 406	-115 957
Resultat efter finansiella poster		-3 961 384	-1 275 959
Resultat före skatt		-3 961 384	-1 275 959
Årets resultat		-3 961 384	-1 275 959

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	13 821 447	13 988 814
Inventarier, verktyg och installationer	5	38 041	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 859 488	13 988 814
Summa anläggningstillgångar		13 859 488	13 988 814
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordran		46 783	51 953
Övriga fordringar		66 805	1 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 948	0
Summa kortfristiga fordringar		164 536	53 122
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		832 000	832 000
Summa kortfristiga placeringar		832 000	832 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 784 186	2 928 171
Summa kassa och bank		1 784 186	2 928 171
Summa omsättningstillgångar		2 780 722	3 813 293
SUMMA TILLGÅNGAR		16 640 210	17 802 107

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

15 527 908

15 527 908

Yttre reparationsfond

6

4 829 369

4 352 369

Inre reparationsfond

514 930

530 857

Upplåtelseavgift

43 616 676

43 616 676

Summa bundet eget kapital

64 488 883

64 027 810

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-46 828 611

-45 075 652

Årets resultat

-3 961 384

-1 275 959

Summa fritt eget kapital

-50 789 995

-46 351 611

Summa eget kapital

13 698 888

17 676 199

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

2 500 000

0

Summa långfristiga skulder

2 500 000

0

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

76 204

0

Övriga skulder

39 077

40 558

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

326 041

85 350

Summa kortfristiga skulder

441 322

125 908

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 640 210

17 802 107

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-3 991 790	-1 160 002
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	176 877	167 367
Erhållen ränta	18 287	92 481
Erlagd ränta	-38 185	-438
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-3 834 811	-900 592

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-111 414	-257
Förändring av leverantörsskulder	76 204	0
Förändring av kortfristiga skulder	239 210	20 459
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 630 811	-880 390

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv av inventarier	-47 551	0
Utbetalning från inre reparationsfond	-15 927	-7 675
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	50 304	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 174	-7 675

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	2 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 500 000	0

Årets kassaflöde

-1 143 985 **-888 065**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 928 171	3 816 235
Likvida medel vid årets slut	1 784 186	2 928 170

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Byggnader	100
Markanläggningar	10
Inventarier, verktyg och installationer	5
Stambyte	50

Not 2 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Entreprenadkostnad fastighetsskötsel	289 564	275 494
Trädgårdsskötsel	68 110	90 160
Städning	84 871	85 231
Hissbesiktning	5 486	0
Rep av bostäder, material	0	70 212
Tvättstuga	17 536	0
Hissar	22 183	97 142
Planerat underhåll	3 123 064	0
El	287 802	226 383
Fjärrvärme	622 530	481 303
Vatten	126 073	161 183
Sophämtning	107 626	36 622
Kabel-TV	18 828	10 852
Bredband	68 777	65 536
Försäkringspremier	9 696	47 098
Brandlarm	36 643	31 122
	4 888 789	1 678 338

Not 3 Medelantalet anställda

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Medelantalet anställda	0	0

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Styrelsearvoden

Under året har styrelsen erhållit arvoden om totalt 89 800 kr.

Inga andra ersättningar har utgått.

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 177 203	16 177 203
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 177 203	16 177 203
Ingående avskrivningar	-2 188 389	-2 021 022
Årets avskrivningar	-167 367	-167 367
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 355 756	-2 188 389
Utgående redovisat värde	13 821 447	13 988 814
Taxeringsvärden mark	105 000 000	105 000 000
Taxeringsvärden byggnader	52 000 000	52 000 000
	157 000 000	157 000 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	47 551	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 551	0
Årets avskrivningar	-9 510	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 510	0
Utgående redovisat värde	38 041	0

Not 6 Yttre reparationsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	4 352 369	3 875 369
Årets avsättning	477 000	477 000
Belopp vid årets utgång	4 829 369	4 352 369

Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	-2 500 000	0
	-2 500 000	0

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 600 000	9 600 000
	9 600 000	9 600 000

Årsredovisningen beslutades 2026-05-20

Stockholm

Mohammed Abidi

Sonny Ericsson

Christer Sjöstrand

Mathias Hansson

Sarah Obbel Cain

Min revisionsberättelse har lämnats

Katarina Boiwe
Auktoriserad revisor



Verification appendix

Finalized at: 2026-05-22 09:36:00 CEST

RESLY

Title: ÅR 2025 Brf London.pdf

Initiated By: katarina.boiwe@folkessonab.se (katarina.boiwe@folkessonab.se) via FOLKESSON 5568895246

Signees:

- Johanna Katarina Boive signed at 2026-05-22 09:36:00 CEST with Swedish BankID (19720720-XXXX)
- Mohamed Abidi signed at 2026-05-21 21:52:58 CEST with Swedish BankID (19480211-XXXX)
- Sonny Eriksson signed at 2026-05-21 12:10:30 CEST with Swedish BankID (19500131-XXXX)
- Christer Sjöstrand signed at 2026-05-21 17:01:21 CEST with Swedish BankID (19630110-XXXX)
- Mathias Hansson signed at 2026-05-21 20:01:12 CEST with Swedish BankID (19821125-XXXX)
- Sarah Helen Obbel Cain signed at 2026-05-21 07:51:08 CEST with Swedish BankID (19891118-XXXX)

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 6a0d7ae84538562441dd7371 Digest: hj8fDPlikE5H+OYzeekv6HiWgOUCgi09wHF+l54+qBk=

Signed document (hj8fDP)