

# Årsredovisning

för

## Brf London 8

716419-1624

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

### 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 flertal år redovisat ett 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.

Ekonomi är fortsatt god men sedan 2017 har föreningen återinfört avgift som höjs årligen för att inom kort komma i balans med utgifterna och därmed stå kvar på en solid ekonomisk grund. 2023 höjdes avgifterna med 15% och för 2024 var höjningen 9%.

Vi arbetar med att upprätta en fullständig underhållsplan

Styrelsen har under räkenskapsåret utgjorts av följande:

Mohamed Abidi, Sonny Ericsson, Ingrid Almgren, Josefin Nelson, Christer Sjöstrand,

Suppleant: Linn Dewill, Sarah Obbel Cain

Extern revisor: Katarina Boiwe, Folkesson Revision, Uppsala

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Medlemsinformation*

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Antal medlemmar vid årets början | 50 |
| Tillkommande under året          | 3  |
| Utträden under året              | 3  |
| Antal medlemmar vid årets slut   | 50 |

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 1 241       | 1 131       | 1 028       | 1 003       |
| Resultat efter finansiella poster | -2 631      | -1 019      | -744        | 819         |
| Soliditet (%)                     | 99,7        | 99,8        | 99,9        | 99,9        |

Nyckeltal i verksamheten på årsbasis

|                                                             |        |
|-------------------------------------------------------------|--------|
| 1. Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt      | 275 kr |
| 2. Sparande per kvadratmeter                                | 0      |
| 3. Räntekänslighet                                          | 0      |
| 4. Energikostnad per kvadratmeter                           | 225 kr |
| 5. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt  | 0 kr   |
| 6. Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 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-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Yttre rep.-<br>fond | Inre rep.-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Eget<br>kapital   |
|---------------------------------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|--------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 15 527 908           | 43 616 676              | 3 398 369           | 679 446            | -40 442 169            | -1 018 639        | 21 761 591        |
| Disposition enligt beslut av<br>årsstämman: |                      |                         |                     |                    |                        |                   |                   |
|                                             |                      |                         |                     |                    | -1 018 639             | 1 018 639         | 0                 |
| Avsättning yttre<br>reparationsfond         |                      |                         | 477 000             |                    | -477 000               |                   | 0                 |
| Uttag inre fond                             |                      |                         |                     | -140 914           |                        |                   | -140 914          |
| Årets resultat                              |                      |                         |                     |                    |                        | -2 660 845        | -2 660 845        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>15 527 908</b>    | <b>43 616 676</b>       | <b>3 875 369</b>    | <b>538 532</b>     | <b>-41 937 808</b>     | <b>-2 660 845</b> | <b>18 959 832</b> |

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| ansamlad förlust | -41 937 808        |
| årets förlust    | -2 660 845         |
|                  | <b>-44 598 653</b> |

behandlas så att

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Avsättning till yttre rep.fond | 477 000            |
| i ny räkning överföres         | -45 075 653        |
|                                | <b>-44 598 653</b> |

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

## Resultaträkning

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

1 240 604

1 131 335

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**

**1 240 604**

**1 131 335**

### Rörelsekostnader

Driftskostnader

2

-1 324 978

-1 378 338

Övriga externa kostnader

-476 209

-622 181

Personalkostnader

-94 104

-78 451

Av- och nedskrivningar av materiella och  
immateriella anläggningstillgångar

-138 066

-138 066

**Summa rörelsekostnader**

**-2 033 356**

**-2 217 036**

**Rörelseresultat**

**-792 753**

**-1 085 701**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

72 035

67 291

Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar  
och kortfristiga placeringar

-1 909 750

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

-384

-229

**Summa finansiella poster**

**-1 838 099**

**67 062**

**Resultat efter finansiella poster**

**-2 630 852**

**-1 018 639**

**Resultat före skatt**

**-2 630 852**

**-1 018 639**

### Skatter

Skatt på årets resultat

-29 993

0

**Årets resultat**

**-2 660 845**

**-1 018 639**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                               |   |                   |                   |
|-----------------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | 3 | 14 156 181        | 14 294 247        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 4 | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>14 156 181</b> | <b>14 294 247</b> |

#### **Summa anläggningstillgångar**

**14 156 181**

**14 294 247**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                      |  |               |               |
|--------------------------------------|--|---------------|---------------|
| Skattefordran                        |  | 54 208        | 58 058        |
| Övriga fordringar                    |  | 912           | 254           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b> |  | <b>55 120</b> | <b>58 312</b> |

##### *Kortfristiga placeringar*

|                                       |  |                  |                  |
|---------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga placeringar       |  | 1 040 000        | 2 949 750        |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b> |  | <b>1 040 000</b> | <b>2 949 750</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                    |  |                  |                  |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank                     |  | 3 816 235        | 4 552 728        |
| <b>Summa kassa och bank</b>        |  | <b>3 816 235</b> | <b>4 552 728</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>4 911 355</b> | <b>7 560 790</b> |

#### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**19 067 537**

**21 855 037**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

15 527 908

15 527 908

Yttre reparationsfond

5

3 875 369

3 398 369

Inre reparationsfond

538 532

679 446

Upplåtelseavgift

43 616 676

43 616 676

**Summa bundet eget kapital**

**63 558 485**

**63 222 399**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-41 937 808

-40 442 169

Årets resultat

-2 660 845

-1 018 639

**Summa fritt eget kapital**

**-44 598 652**

**-41 460 808**

**Summa eget kapital**

**18 959 833**

**21 761 591**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder

36 354

29 241

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

71 350

64 205

**Summa kortfristiga skulder**

**107 704**

**93 446**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH  
SKULDER**

**19 067 537**

**21 855 037**

## Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                  |          |            |
|--------------------------------------------------|----------|------------|
| Rörelseresultat                                  | -792 753 | -1 085 701 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | 138 066  | 138 066    |
| Erhållen ränta                                   | 72 035   | 11 291     |
| Erhållen utdelning                               | 0        | 56 000     |
| Erlagd ränta                                     | -384     | -229       |
| Betald inkomstskatt                              | -29 993  | 0          |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

**-613 029                      -880 573**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                       |        |        |
|---------------------------------------|--------|--------|
| Förändring av kortfristiga fordringar | -658   | 170    |
| Förändring av kortfristiga skulder    | 18 108 | 17 238 |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

**-595 579                      -863 165**

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

|                                       |          |         |
|---------------------------------------|----------|---------|
| Utbetalning från inre reparationsfond | -140 914 | -31 232 |
|---------------------------------------|----------|---------|

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

**-140 914                      -31 232**

### Årets kassaflöde

**-736 493                      -894 397**

### Likvida medel vid årets början

|                                |                  |                  |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Likvida medel vid årets början | 4 552 728        | 5 447 124        |
| Likvida medel vid årets slut   | <b>3 816 235</b> | <b>4 552 727</b> |

## 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      |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5        |
| Stambyte                                | 50       |

### Not 2 Driftskostnader

|                                      | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Entreprenadkostnad fastighetsskötsel | 86 271                    | 69 026                    |
| Trädgårdsskötsel                     | 54 491                    | 58 776                    |
| Städning                             | 78 000                    | 80 625                    |
| Hissbesiktning                       | 10 190                    | 6 938                     |
| Rep av bostäder, material            | 24 068                    | 64 688                    |
| Tvättstuga                           | 0                         | 2 400                     |
| Hissar                               | 69 967                    | 34 251                    |
| El                                   | 225 101                   | 396 888                   |
| Fjärrvärme                           | 432 699                   | 414 934                   |
| Vatten                               | 85 874                    | 68 690                    |
| Sophämtning                          | 78 490                    | 69 107                    |
| Kabel-TV                             | 33 980                    | 0                         |
| Bredband                             | 64 904                    | 62 310                    |
| Försäkringspremier                   | 45 953                    | 49 705                    |
| Brandlarm                            | 34 990                    |                           |
|                                      | <b>1 324 978</b>          | <b>1 378 338</b>          |

### Not 3 Byggnader och mark

|                                                 | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 16 177 203         | 16 177 203         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>16 177 203</b>  | <b>16 177 203</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 882 956         | -1 744 890         |
| Årets avskrivningar                             | -138 066           | -138 066           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-2 021 022</b>  | <b>-1 882 956</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>14 156 181</b>  | <b>14 294 247</b>  |
| Taxeringsvärden mark                            | 112 000 000        | 112 000 000        |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 47 000 000         | 47 000 000         |
|                                                 | <b>159 000 000</b> | <b>159 000 000</b> |

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | 2023-12-31      | 2022-12-31      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 292 719         | 292 719         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>292 719</b>  | <b>292 719</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -292 719        | -292 719        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-292 719</b> | <b>-292 719</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

### Not 5 Yttre reparationsfond

|                                | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 3 398 369        | 2 921 369        |
| Årets avsättning               | 477 000          | 477 000          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>3 875 369</b> | <b>3 398 369</b> |

### Not 6 Ställda säkerheter

|                      | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 9 600 000        | 9 600 000        |
|                      | <b>9 600 000</b> | <b>9 600 000</b> |

Stockholm 2024-05-

Mohammed Abidi

Sonny Ericsson

Christer Sjöstrand

Ingrid Almgren

Josefin Nelson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-

Katarina Boiwe  
Auktoriserad revisor

# Verification appendix

**RESLY**

*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:** 6650502c0566d6ab49a2dc92

**Finalized at:** 2024-05-27 07:37:24 CEST

**Title:** ÅR 2023 Brf London.pdf

**Digest:** eEzGjNfjjSPdizn1XNZmFTAytaaLj7sPzf7dEfyIyAk=

**Initiated by:** katarina.boiwe@folkessonab.se ([katarina.boiwe@folkessonab.se](mailto:katarina.boiwe@folkessonab.se)) via FOLKESSON 556889-5246

## Signees:

- Johanna Katarina Boive signed at 2024-05-27 07:37:13 CEST with Swedish BankID (19720720-XXXX)
- Josefine Nelson signed at 2024-05-25 07:55:52 CEST with Swedish BankID (19780107-XXXX)
- Ingrid Almgren signed at 2024-05-24 18:44:04 CEST with Swedish BankID (19600801-XXXX)
- Christer Sjöstrand signed at 2024-05-26 17:55:26 CEST with Swedish BankID (19630110-XXXX)
- Mohamed Abidi signed at 2024-05-24 11:24:13 CEST with Swedish BankID (19480211-XXXX)
- Sonny Eriksson signed at 2024-05-24 11:25:17 CEST with Swedish BankID (19500131-XXXX)