

Årsredovisning 2025

Brf London 1

769604-4911



Välkommen till årsredovisningen för Brf London 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
London 4	2009	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1962.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 42 bostadsrätter om totalt 2 125 kvm och 1 bostadsrättslokal om 203 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 328 kvm.

Styrelsens sammansättning

Joakim Funmark-Guld	Ordförande
Anton Brokvist	Styrelseledamot
Fredrik Uddenfeldt	Styrelseledamot
Johan Vesterberg	Styrelseledamot
Nicolina Nilsson	Styrelseledamot
Richard James Toon	Styrelseledamot

Valberedning

Fredrik Skärheden, Elsa Westerstad samt Babis Charalambidis

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Göran Berg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2010	●	Rörinfodring av avlopps- och tappvattenstammar Slipning av golv i trapphus Målning av trapphus
2011	●	Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar
2012	●	Modernisering av värmecentral
2013	●	Byte av takfönster Byte av torkskåp
2014-2015	●	Renovering av tak
2015	●	Målning av fönster
2016	●	Gjutning av nya balkonger
2017	●	Ny tvättmaskin Nya entrédörrar
2018	●	Byte av torktumlare
2019	●	Nya kärl för återvinning samt sopsortering Försäljning av garagelokalen Renovering av tak samt besiktning Stamspolning
2020	●	Ombyggnation av källarlokalen till 2 lägenheter Dränering av norra gaveln Byte av ventiler för värmesystem 3 nya parkeringsplatser Flera läckage åtgärdade Ny asfalt på framsida samt ny asfalt och plattor på gård och parkering
2021	●	Renovering av fönster

- 2021** ● Monterat lås på luckor till återvinningen
Inköp av nya trädgårdsmöbler
- 2022** ● Utbyte trasiga stuprör
Uppfräschning samlingslokal
- 2023** ● Stamspolning/inspektion
Service tak/takfönster vindsförråd
- 2024** ● Installation laddboxar på parkeringen
Rivning/uppförande av ny trapp mot Londonparken
Utbyte trasiga stuprör
Takservice
- 2025** ● Byte tvättmaskiner samt torktumlare
Total takrenovering

Planerade underhåll

- 2027** ● Underhåll trapphus
- 2028** ● Spolning och inspektion av stammar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk/teknisk förvaltning	NABO
Fastighetsel	Fortum Ellevio (nät), Telinet Energi AB (el)
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Internetuppkoppling	Ownit Broadband AB
Kabel-TV	Telenor Sverige AB
Snöröjning	Brinkens Plåtslageri AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Sverige Aktiebolag
Tömning av återvinningscentral	Casab City Avfallservice AB

Övrig verksamhetsinformation

Verksamhetsåret 2025 har präglats av stora fastighetsinvesteringar och strategiskt styrelsearbete, med fokus på att rusta fastigheten för framtiden.

Under 2025 genomfördes en omfattande takrenovering. Efter en noggrann upphandling via Nabo föll valet på Saneco Bygg. Arbetet pågick från vår till höst och har resulterat i ett rejält lyft för fastigheten. I samband med renoveringen upptäcktes att det gamla underlaget var i sämre skick än väntat, varpå styrelsen beslutade att göra nödvändiga tilläggsarbeten. Slutbesiktning skedde i september.

Tvättstugan moderniserades med nya, effektiva maskiner som installerades under sommaren 2025.

Vi gläds över engagemanget som finns i föreningen, med fin uppslutning till årets gemensamhetsdagar och en nystartad trivsel- och trädgårdsgrupp som löpande genom insatser i och runt huset.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi har under 2025 varit stabil trots ett år med stora investeringar.

Likviditeten har varit god under hela året. Efter genomförd takrenovering uppgick kassan till cirka 1,2 mkr vid årets slut.

För finansiering av takrenoveringen upptogs nytt lån hos Svenska Handelsbanken. Styrelsen beslutade att binda det nya lånet på tre år till en ränta om cirka 3,0 %.

De tilläggsarbeten som uppstod i samband med takrenoveringen (cirka 380 tkr exkl. moms) rymdes inom beviljat låneutrymme.

Föreningen beviljades under året bidrag för installation av laddboxar om cirka 50 tkr, vilket stärkte kassaflödet.

Budget för 2026 fastställdes under slutet av året och visar ett beräknat positivt resultat. Parallellt påbörjades arbete med långsiktig ekonomisk plan samt förberedelser för övergång till K3-regelverk.

Förändringar i avtal

Entreprenadavtal – takrenovering

Avtal tecknades med Saneco Bygg för komplett takrenovering inklusive tilläggsarbeten.

Ränte- och lånevillkor

Under året genomfördes förändringar i föreningens lånestruktur, inklusive:

Omläggning av lån till rörlig ränta (STIBOR 3 månader)

Nytt bundet lån kopplat till takrenoveringen

El och laddinfrastruktur

Föreningen fastställde pris för elbilsaddning till 2,50 kr/kWh. Prissättningen ska ses över vid kommande elavtalsförändring.

Övriga uppgifter

Föreningen har under året haft löpande medlemsförändringar som hanterats enligt stadgar.

Andrahandsuthyrningar har prövats restriktivt i enlighet med gällande regelverk.

Styrelsen har arbetat aktivt med kommunikation till medlemmarna via utskick, anslag och digitala kanaler.

Ingen väsentlig rättstvist eller annan extraordinär händelse har påverkat föreningen under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 66 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 551 925	2 466 830	2 335 415	1 939 356
Resultat efter fin. poster	-139 649	-50 731	502 282	-273 063
Soliditet (%)	77	80	77	74
Yttre fond	2 240 147	1 902 705	1 461 895	978 455
Taxeringsvärde	119 000 000	119 000 000	119 000 000	119 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	988	988	922	753
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,6	87,6	79,3	83,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 230	6 961	8 383	9 805
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 785	6 468	7 789	9 110
Sparande / kvm totalyta, kr	296	199	407	62
Elkostnad / kvm totalyta, kr	37	41	32	20
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	198	192	172	154
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	53	31	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	287	285	235	205
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,77	2,72	2,04	1,25
Räntekänslighet (%)	8,33	6,96	9,09	13,02

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet 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 % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen har ett negativt resultat under 2025 som till största del beror på avskrivningar som ej är likviditetspåverkande.

Föreningen har alltså ett positivt kassaflödet för året och ett sparande på över 290 kr per kvm.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	63 385 336	-	-360 000	63 025 336
Upplåtelseavgifter	9 073 719	-	-36 000	9 037 719
Fond, yttre underhåll	1 902 705	-	337 442	2 240 147
Balanserat resultat	-10 706 318	-50 731	-337 442	-11 094 491
Årets resultat	-50 731	50 731	-139 649	-139 649
Eget kapital	63 604 711	0	-535 649	63 069 061

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 094 491
Årets resultat	-139 649
Totalt	-11 234 141

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	553 440
Att från yttre fond i anspråk ta	-97 000
Balanseras i ny räkning	-11 690 581
	-11 234 141

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 559 955	2 466 830
Övriga rörelseintäkter	3	11 416	1 096
Summa rörelseintäkter		2 571 371	2 467 926
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 484 088	-1 720 131
Övriga externa kostnader	9	-142 218	-159 509
Personalkostnader	10	-68 732	-69 619
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-731 527	-298 380
Summa rörelsekostnader		-2 426 565	-2 247 639
RÖRELSERESULTAT		144 806	220 288
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		175 559	181 131
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-460 015	-452 150
Summa finansiella poster		-284 456	-271 019
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-139 649	-50 731
ÅRETS RESULTAT		-139 649	-50 731

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	79 617 846	77 089 324
Markanläggningar	13	486 703	519 415
Pågående projekt	15	65 274	0
Summa materiella anläggningstillgångar		80 169 823	77 608 739
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		80 169 823	77 608 739
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 535	32 114
Övriga fordringar	16	207 435	520 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	123 801	131 267
Summa kortfristiga fordringar		364 771	684 063
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 308 426	954 143
Summa kassa och bank		1 308 426	954 143
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 673 197	1 638 206
SUMMA TILLGÅNGAR		81 843 020	79 246 945

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 063 055	72 459 055
Fond för yttre underhåll		2 240 147	1 902 705
Summa bundet eget kapital		74 303 202	74 361 760
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 094 491	-10 706 318
Årets resultat		-139 649	-50 731
Summa ansamlad förlust		-11 234 141	-10 757 049
SUMMA EGET KAPITAL		63 069 061	63 604 711
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	4 104 348	1 037 900
Summa långfristiga skulder		4 104 348	1 037 900
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	14 018 866	14 018 866
Leverantörsskulder		204 562	184 338
Skatteskulder		0	-38 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	446 183	439 431
Summa kortfristiga skulder		14 669 611	14 604 335
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 843 020	79 246 945

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	144 806	220 288
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	731 527	298 380
Övrigt	0	448
	876 333	519 116
Erhållen ränta	4 647	14 139
Erlagd ränta	-465 146	-427 376
Erhållen utdelning	170 912	166 992
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	586 747	272 871
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	319 292	-91 236
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	70 407	168 378
Kassaflöde från den löpande verksamheten	976 445	350 013
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 292 611	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 292 611	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	-396 000	0
Upptagna lån	3 432 474	0
Amortering av lån	-366 026	-376 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 670 448	-376 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	354 283	-25 987
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	954 143	980 130
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 308 426	954 143

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf London 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,30 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 5,00 %
Markanläggningar	5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 079 960	2 069 205
Hysesintäkter, bostäder	208 888	194 607
Hysesintäkter, p-platser	151 000	102 742
Kabel-TV/Bredband	100 000	97 594
Intächtsreduktion	-6 230	0
Övriga intäkter	26 337	2 682
Summa	2 559 955	2 466 830

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	-2
Erhållna bidrag	11 316	0
Övriga intäkter	100	1 098
Summa	11 416	1 096

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	58 615	69 027
Städning	0	7 611
Övrigt	6 665	40 620
Besiktning och service	66 325	33 383
Trädgårdsarbete	5 041	26 729
Snöskottning	52 069	54 472
Summa	188 715	231 842

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 970	31 902
Bostäder	0	2 925
Bostäder VVS	0	2 809
Tvättstuga	33 220	14 393
Dörrar och lås/porttele	6 319	0
VA	53 750	8 676
Värme	4 029	5 875
El	48 802	1 313
Tak	24 829	83 406
Fönster	0	18 500
Försäkringsärende/vattenskada	0	15 548
Summa	173 919	185 347

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder	0	215 998
Tvättstuga	75 094	0
Gård/markytor	22 444	0
Summa	97 538	215 998

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	86 392	94 314
Uppvärmning	459 963	447 172
Vatten	121 826	122 914
Sophämtning	126 557	131 445
Summa	794 738	795 845

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	32 684	30 314
Självrisker	0	66 400
Kabel-TV	10 578	0
Bredband	69 098	109 296
Bredband/Kabeltv	37 608	0
Fastighetsskatt	79 210	85 089
Summa	229 178	291 099

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	75	60
Övriga förvaltningskostnader	58 626	46 752
Revisionsarvoden	22 313	22 313
Ekonomisk förvaltning	61 204	58 384
Konsultkostnader	0	32 000
Summa	142 218	159 509

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	52 300	52 975
Sociala avgifter	16 432	16 644
Summa	68 732	69 619

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	460 015	452 028
Övriga räntekostnader	0	122
Summa	460 015	452 150

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	81 122 819	81 122 819
Årets inköp	3 227 337	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	84 350 156	81 122 819
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 033 495	-3 767 827
Årets avskrivning	-698 815	-265 668
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 732 310	-4 033 495
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	79 617 846	77 089 324
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 515 918</i>	<i>39 515 918</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark	80 000 000	86 000 000
Summa	119 000 000	119 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	709 327	709 327
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	709 327	709 327
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-189 912	-157 200
Årets avskrivning	-32 712	-32 712
Utgående ackumulerad avskrivning	-222 624	-189 912
Utgående restvärde enligt plan	486 703	519 415

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	92 513	92 513
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	92 513	92 513
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-92 513	-92 513
Utgående ackumulerad avskrivning	-92 513	-92 513
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar (laddstolpar)	114 893	0
Bidrag från Naturvårdsverket	-49 619	0
Summa pågående arbeten	65 274	0

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	173 365	124 682
Skattefordringar	34 070	0
Övriga fordringar	0	396 000
Summa	207 435	520 682

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 310	48 521
Fastighetsskötsel	13 814	13 404
Försäkringspremier	16 818	15 866
Kabel-TV	10 672	0
Bredband	0	29 173
Förvaltning	24 187	24 303
Summa	123 801	131 267

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-10-30	4,09 %	1 037 900	1 048 600
Stadshypotek	2026-03-02	2,80 %	4 128 314	4 193 166
Stadshypotek	2026-03-03	2,37 %	2 915 000	2 915 000
Stadshypotek	2026-01-31	2,40 %	5 900 000	5 900 000
Stadshypotek	2026-04-01	2,43 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2028-07-01	2,89 %	3 142 000	
Summa			18 123 214	15 056 766
Varav kortfristig del			14 018 866	14 018 866

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 745 454 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 568	13 375
El	6 540	8 291
Uppvärmning	62 001	59 899
Utgiftsräntor	54 283	59 414
Vatten	20 352	18 084
Löner	44 000	44 000
Sociala avgifter	13 825	13 825
Förutbetalda avgifter/hyror	213 739	205 668
Beräknat revisionsarvode	16 875	16 875
Summa	446 183	439 431

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	35 700 000	35 700 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

För att förebygga framtida problem har styrelsen utrett dagvattenhanteringen genom filmning av ledningar, vilket ger oss ett bra underlag för kommande åtgärder, som utreds tillsammans med föreningens förvaltare.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-10.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anton Brokvist
Styrelseledamot

Fredrik Uddenfeldt
Styrelseledamot

Joakim Funmark-Guld
Ordförande

Johan Vesterberg
Styrelseledamot

Nicolina Nilsson
Styrelseledamot

Richard James Toon
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göran Berg
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 14:18

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 10.04.2026 16:25

DOCUMENT ID:

SJz1KuFL2WI

ENVELOPE ID:

r11FuKlhbX-SJz1KuFL2WI

DOCUMENT NAME:

Brf London 1, 769604-4911 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

20 pages

SHA-512:

5ee3b94e77d3e86593543aa4d0f4dbf823b86c467f1453
09af7b03f610b2ef6a937e9a32bd14129157fe966d8e9a2
c867d9561dd24467fcbe87d3cfa47b6827

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANTON BROKVIST antonbrokvist@gmail.com	 Signed Authenticated	12.04.2026 22:46 12.04.2026 22:46	eID Low	Swedish BankID IP: 109.104.20.71
2. Håkan Joakim Funmark-G uld joakim.brflondon1@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 18:04 13.04.2026 19:51	eID Low	Swedish BankID IP: 109.104.20.73
3. Richard James Toon richardtoon@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 18:33 14.04.2026 18:32	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.122
4. CARL JOHAN LUDVIG VESTERBERG johan.vesterberg@fastighetsbyran.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 12:32 04.05.2026 12:28	eID Low	Swedish BankID IP: 109.104.20.77
5. Laina Nicolina Victoria Nilsson nicnil0127@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 12:44 04.05.2026 12:43	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.130.237
6. FREDRIK UDDENFELDT fredrikuddenfeldt@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 13:18 10.04.2026 22:19	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.63.49
7. GÖRAN BERG goran.berg@bbrevision.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 14:18 04.05.2026 14:18	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.168.31

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf London 1

Org.nr 769604-4911

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf London I för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

- Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf London 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Göran Berg
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 14:17

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 10.04.2026 16:25

DOCUMENT ID:

HkgJY_Flh-x

ENVELOPE ID:

rykF_KUh-e-HkgJY_Flh-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

3 pages

SHA-512:

f06da1ef90299cab2e217952632416c13ef5669cbeccc0e
18fc54cbee50816db8eb9f228adcf26a9b5ba828089491
c2ce68ec101d494d39aff316c5621833bc8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GÖRAN BERG	Signed	04.05.2026 14:17	eID	Swedish BankID
goran.berg@bbrevision.se	Authenticated	04.05.2026 14:17	Low	IP: 78.71.168.31

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed