



Välkommen till årsredovisningen för Brf Västra Signalfabriken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 kommer 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 Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-08-26 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Plåten 7	2013	Sundbyberg

Föreningens fastighet är ett tredimensionellt fastighetsutrymme i stamfastigheten Plåten 3 och har ingen mark. Fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB/Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2013.

Föreningen har 43 bostadsrätter om totalt 3 753 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ingela Lundberg Erik	Ordförande
Alexander Freudenthal	Styrelseledamot
Jessica Freudenthal	Styrelseledamot
Pia Johansson	Styrelseledamot
Björn Berger	Suppleant
Rickard Sundvall	Suppleant

Valberedning

Mia Ståhl

Carl Öjerstam

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av 2 av styrelseledamöterna i förening

Revisorer

Ole Deurell Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-10-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2048.

Utförda historiska underhåll

- 2024-2025** ● Injustering av värmesystemet
Byte till sensorstyrd LED-belysning i trappuppgång C och F
Reparation av hissar
- 2023-2024** ● Värmekabel, m m utbytt i stuprör och hängrännor
Byte av stag och batteri till samtliga rökluckor
Reparation av hissar
- 2021-2022** ● Reparation av hissar
OVK-besiktning - inklusive tillkommande rensning och injustering av till- och frånluft i samtliga lägenheter, samt justering av ventilationsaggregat
- 2017-2018** ● Energideklaration
Radonmätning

Planerade underhåll

- 2025-2026** ● Nödtelefoner i hissar uppgraderas till 4G, sensommaren 2025
OVK-besiktning, hösten 2025

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Fastighetsskötsel	BK Fastighetsservice AB
Hisservice	Schindler Hiss AB
Snöröjning tak	Flygheds Tak AB
Trapphusstädning	XLNT Allservice AB
Gruppanslutning bredband	Sundbybergs Stadsnät

Övrig verksamhetsinformation

Anslutning till "Blåljuskod i samverkan", vilket innebär att polisen har fått tillgång till en specifik portkod som de kan delge blåljuspersonal vid utryckning så att de inte behöver bryta sönder porten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under räkenskapsåret har styrelsen omförhandlat samtliga lån.

Lånet på ca 10 mkr har rörlig ränta, omförhandlas i december -25.

Lånet på ca 6 mkr har varit bundet på 1 år mot STIBOR med 39 punkters påslag (ft 2.66 %), omförhandlas i september-25.

Förändringar i avtal

-Avtal har tecknats för gruppanslutning för bredband med Sundbybergs Stadsnät (5 år).

-Byte av leverantör för snöskottning av tak till Flygheds Tak AB (hösten 2024).

-Omförhandlat avtal med ekonomisk förvaltare SBC AB.

Övriga uppgifter

-Två intilliggande lägenheter drabbades av vattenskada med anledning av ett sprucket ledningsrör. I samband med detta filmades rörstammen som var utan anmärkning. Båda lägenheterna återställdes i sin helhet.

Kostnaden ersattes ej av försäkringsbolaget då totalkostnaden understeg ersättningsnivån (1 prisbasbelopp).

-Sundbybergs stads miljöinspektion utförde revision, utan anmärkning.

-Styrelsen har genomfört brandskydds- och tillgänglighetskontroll regelbundet under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	2 923 917	2 853 400	2 676 256	2 585 135
Resultat efter fin. poster	-454 216	-703 715	165 772	-177 283
Soliditet (%)	82	82	82	81
Yttre fond	1 386 195	1 203 959	997 959	922 814
Taxeringsvärde	156 000 000	151 000 000	151 000 000	151 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	768	753	710	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,4	98,6	95,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 569	9 649	9 763	9 922
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 569	9 649	9 763	9 922
Sparande / kvm totalyta, kr	111	-2	225	169
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	31	50	51
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	96	93	85	82
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	42	37	36
Energikostnad / kvm totalyta, kr	175	166	172	156
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,12	3,68	1,42	-
Räntekänslighet (%)	12,46	12,82	14,00	-

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.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat präglas främst av fortsatt höga räntekostnader för skulder till kreditinstitut.

Räntesatserna på föreningens lån är vid årsredovisningens upprättande dock lägre än under räkenskapsåret 24/25.

Årets resultat exklusive avskrivningar och ränta är positivt. Föreningens finansiella ställning är fortsatt stark och har täckning för att fullgöra såväl förutsedda som oförutsedda händelser på både kort och lång sikt.

Förändringar i eget kapital

	2024-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-06-30
Insatser	146 700 000	-	-	146 700 000
Upplåtelseavgifter	16 300 000	-	-	16 300 000
Fond, yttre underhåll	1 203 959	-23 764	206 000	1 386 195
Balanserat resultat	-1 003 456	-679 951	-206 000	-1 889 407
Årets resultat	-703 715	703 715	-454 216	-454 216
Eget kapital	162 496 788	0	-454 216	162 042 572

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 683 407
Årets resultat	-454 216
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-206 000
Totalt	-2 343 623
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	193 016
Balanseras i ny räkning	-2 150 608

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

Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 923 917	2 853 400
Övriga rörelseintäkter	3	5 413	11 734
Summa rörelseintäkter		2 929 330	2 865 134
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 434 567	-1 404 666
Övriga externa kostnader	9	-117 198	-129 571
Personalkostnader	10	-67 301	-37 797
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-677 628	-677 628
Summa rörelsekostnader		-2 296 693	-2 249 662
RÖRELSERESULTAT		632 637	615 472
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37 241	21 835
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 124 094	-1 341 022
Summa finansiella poster		-1 086 853	-1 319 187
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-454 216	-703 715
ÅRETS RESULTAT		-454 216	-703 715

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	195 306 927	195 984 555
Summa materiella anläggningstillgångar		195 306 927	195 984 555
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		195 306 927	195 984 555
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 427	18 433
Övriga fordringar	13	1 840 761	2 029 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	155 468	11 561
Summa kortfristiga fordringar		2 005 656	2 059 599
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 121 270	1 099 926
Summa kassa och bank		1 121 270	1 099 926
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 126 927	3 159 526
SUMMA TILLGÅNGAR		198 433 854	199 144 081

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		163 000 000	163 000 000
Fond för yttre underhåll		1 386 195	1 203 959
Summa bundet eget kapital		164 386 195	164 203 959
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 889 407	-1 003 456
Årets resultat		-454 216	-703 715
Summa fritt eget kapital		-2 343 623	-1 707 171
SUMMA EGET KAPITAL		162 042 572	162 496 788
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	19 319 388	0
Summa långfristiga skulder		19 319 388	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	16 594 388	36 213 776
Leverantörsskulder		106 959	83 821
Övriga kortfristiga skulder		0	-3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	370 547	349 699
Summa kortfristiga skulder		17 071 894	36 647 293
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		198 433 854	199 144 081

Kassaflödesanalys

1 juli - 30 juni	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	632 637	615 472
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	677 628	677 628
	1 310 265	1 293 100
Erhållen ränta	43 859	17 625
Erlagd ränta	-1 161 181	-1 299 878
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	192 943	10 846
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-141 535	-6 286
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	81 076	57 114
Kassaflöde från den löpande verksamheten	132 484	61 674
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-300 000	-425 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	-425 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-167 516	-363 326
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 128 499	3 491 825
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 960 983	3 128 499

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Västra Signalfabriken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-07-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	0,5 %
---------	-------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter bostäder	2 859 888	2 825 844
Hysesintäkter övr objekt	18 937	0
Bredband	17 630	0
Pantsättningsavgift	14 884	7 643
Överlåtelseavgift	12 088	5 945
Administrativ avgift	490	0
Vidarefakturerade kostnader	0	13 968
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	2 923 917	2 853 400

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Övriga intäkter	5 413	11 734
Summa	5 413	11 734

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel enl avtal	61 230	59 602
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 911	0
Städning enligt avtal	55 734	53 760
Besiktningar	0	4 133
Hissbesiktning	4 470	4 325
Brandskydd	0	43 250
Gemensamma utrymmen	0	5 169
Snöröjning/sandning	18 750	17 378
Serviceavtal	8 064	0
Förbrukningsmaterial	22 065	31 673
Summa	179 224	219 290

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Huskropp utvändigt	0	4 165
Installationer	0	76 250
Bostadsrättslägenheter	0	644
Sophantering/återvinning	1 600	4 762
Dörrar och lås/porttele	0	19 059
VVS	11 559	-22
Värmeanläggning/undercentral	0	5 123
Ventilation	20 510	25 169
Elinstallationer	0	3 472
Hissar	168 000	138 367
Tak	0	27 244
Balkonger/altaner	8 183	2 800
Vattenskada	50 047	0
Summa	259 899	307 033

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Entr/trapphus	45 265	0
VVS	10 250	0
Värmeanläggning	137 501	0
Ventilation	0	19 599
Summa	193 016	19 599

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
El	126 819	117 652
Uppvärmning	360 603	350 883
Vatten	170 668	155 999
Sophämtning/renhållning	90 921	87 816
Summa	749 011	712 350

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	11 350	104 466
Bredband	42 067	41 928
Summa	53 417	146 394

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Tele- och datakommunikation	-977	5 000
Inkassokostnader	0	522
Revisionsarvoden extern revisor	23 744	24 156
Föreningskostnader	2 753	2 920
Förvaltningsarvode enl avtal	59 109	57 956
Överlåtelsekostnad	8 076	7 856
Pantsättningskostnad	14 906	8 528
Administration	6 731	6 254
Konsultkostnader	0	10 669
Bostadsrätterna Sverige	2 856	5 710
Summa	117 198	129 571

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	51 209	28 763
Arbetsgivaravgifter	16 092	9 034
Summa	67 301	37 797

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader fastighetslån	1 124 094	1 341 022
Summa	1 124 094	1 341 022

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	203 286 960	203 286 960
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	203 286 960	203 286 960
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 302 405	-6 624 777
Årets avskrivning	-677 628	-677 628
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 980 033	-7 302 405
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	195 306 927	195 984 555
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>67 762 320</i>	<i>67 762 320</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	108 000 000	97 000 000
Taxeringsvärde mark	48 000 000	54 000 000
Summa	156 000 000	151 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	1 048	1 033
Transaktionskonto	789 713	978 573
Borgo räntekonto	1 050 000	1 050 000
Summa	1 840 761	2 029 606

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda kostnader	91 091	0
Förutbet försäkr premier	56 747	0
Förutbet bredband	2 688	0
Upplupna ränteintäkter	4 942	11 561
Summa	155 468	11 561

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-06-30	Skuld 2025-06-30	Skuld 2024-06-30
Stadshypotek AB	2025-09-01	2,66 %	6 222 194	6 222 194
Stadshypotek AB	2026-09-01	2,84 %	19 619 388	19 919 388
Handelsbanken	2025-12-02	2,75 %	10 072 194	10 072 194
Summa			35 913 776	36 213 776
Varav kortfristig del			16 594 388	36 213 776

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 163 776 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna kostnader	22 353	0
Uppl kostnad Fastskött entrepr	2 695	0
Uppl kostn el	6 823	0
Uppl kostnad Värme	15 418	0
Uppl kostn räntor	79 251	116 338
Förutbet hyror/avgifter	244 007	233 361
Summa	370 547	349 699

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	40 288 776	40 288 776

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

-Nödtelefoner i hissar uppgraderades till 4G i juli -25 (pga. 2G-nätet släcks ned). -OVK-besiktning planeras under hösten 2025. -Lagstadgad övergång till redovisning enligt K3 reglementet kommer att ske inom kommande verksamhetsår vilket även nödvändiggör framtagande av en ny underhållsplan. - Lånet på ca 6 mkr omförhandlades till 2,50% ränta, 2 års bindningstid från 1/9-25. -Amortering ökades med 50 tkr till 350 tkr/år. Utökningen lades på 6 mkr lånet, start 1/7-25.

Underskrifter

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

Sundbyberg

Alexander Freudenthal
Styrelseledamot

Ingela Lundberg Erik
Ordförande

Jessica Freudenthal
Styrelseledamot

Pia Johansson
Styrelseledamot

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

Parameter Revision AB
Ole Deurell
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Ingela Elisabet Lundberg Erik

Styrelseledamot

Serienummer: 2198aa6b970589[...]bbecac88d130

2025-10-04 07:55:22 UTC



Pia Mari Louise Johansson

Styrelseledamot

Serienummer: 6f532aa0efe4be[...]971d42679c9a7

2025-10-04 08:07:40 UTC



ALEXANDER FREUDENTHAL

Styrelseledamot

Serienummer: e574226545f8a4[...]4c3489b008a80

2025-10-04 08:56:43 UTC



Kim Jessica Elisabeth Freudenthal

Styrelseledamot

Serienummer: e7801ac7b6f642[...]3e56f4ddcb8d0

2025-10-04 15:03:07 UTC



Ole Deurell

Revisor

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: 91587767997610[...]0296f513639b0

IP: 83.226.xxx.xxx

2025-10-04 18:39:41 UTC



Penneo dokumentnyckel: UZ2XW-OXVQM-AX100-NJ8JF-S9ZCC-TK096

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Västra Signalfabriken
Org.nr. 769622-7730

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västra Signalfabriken för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Västra Signalfabriken för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Ole Deurell

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Ole Deurell

Revisor

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: 91587767997610[...]0296f513639b0

IP: 83.226.xxx.xxx

2025-10-04 18:39:41 UTC



Penneo dokumentnyckel: J2WYK-1WAVS-IDOGO-9Y5FI-GBBP7-HNAUN

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.