

Årsredovisning 2024 - 2025

Brf Östra Signalfabriken i Sundbyberg

769614-1204



Byg7MGMXplg-rybmGGfX6gx

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Östra Signalfabriken i Sundbyberg

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. 6
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 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 Sundbybergs Kommun .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-01 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 8	2013	Sundbyberg

Föreningens fastighet är ett tredimensionellt fastighetsutrymme i stamfastigheten Plåten 3 och har ingen mark. Fastighetens adresser är Sundbybergs torg 1B samt Sundbybergs torg 1J. Föreningen har två terasser på våning 9 i 1B och 1J med utemöbler.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

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

Observera att kollektivt bostadsrättstillägg inte ersätter en hemförsäkring.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2013.

Föreningen har 77 bostadsrätter om totalt 5 951 kvm.

Lägenhetsfördelning:

32 st 2 rum och kök

34 st 3 rum och kök

11 st 4 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Ari Kouvonen	Ordförande
Alireza Sadeghi Shahriary	Styrelseledamot
Michael Bergström	Styrelseledamot
Pedra Herdegen	Styrelseledamot
Rolf Helge	Styrelseledamot

Valberedning

Inga Bergström

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Ole Deurell Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-10-23.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-06. Nya stadgar för BRF.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025	●	Byte av samtliga värmekablar i stuprännor från taket
2024	●	OVK
2022	●	Energiklassning Cykelrum i B-huset Stampolning
2021	●	OVK
2017-2024	●	Kontroll av rökluckor
2016-2022	●	Möblering terrass
2016	●	OVK

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Fastighetsförsäkring	Trygg-Hansa
Fastighetsskötsel	B.K. Fastighetsservice AB
Hissbesiktning	Inspecta AB
Hisservice	Schindler Hiss AB
Nyckelservice	Låspunkten AB
Städservice	XLNT Städservice AB
Takentreprenör	Vägg & tak plåt AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi har tidigare gynnats av lån med låga räntor. Föreningen har inte höjt avgifterna sedan föreningen registrerades 2013. Inför verksamhetsåret 2025/2026 får den nya styrelsen beakta eventuella avgiftshöjningar för att kompensera de högre räntekostnaderna som föreningen fått.

Övriga uppgifter

Terrassgruppen har fortsatt skapat en fin miljö på terrasserna i B- och J-huset. Terrasserna har kunnat användas under året och det har även anordnats glöggmingel och sommarmingel. En ny sandlåda för barnen har byggts på terrassen.

De nya stadgarna ligger hos Bolagsverket för åtgärd och registrering. De har registrerats per 2025-09-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 127 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 126 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	4 265 913	4 242 821	4 249 950	4 248 768	4 252 311
Resultat efter fin. poster	-1 781 051	-1 526 142	-1 146 598	-1 098 913	-1 235 449
Soliditet (%)	82	82	82	82	81
Yttre fond	984 887	744 887	665 727	576 000	384 000
Taxeringsvärde, tkr	248 000	240 000	240 000	240 000	192 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	704	704	704	704	704
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,2	97,6	98,6	98,7	98,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 491	8 528	8 731	9 018	9 389
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 491	8 528	8 731	9 018	9 389
Sparande / kvm totalyta, kr	149	187	278	275	272
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	28	42	37	23
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	68	71	62	58	55
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	59	53	41	35	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	156	151	145	130	111
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,82	1,28	0,97	0,91	1,10
Räntekänslighet (%)	12,06	12,11	12,40	12,80	13,33

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. För Brf Östra Signalfabrikens fall gäller det positiva utfallet för att föreningen har ett bra sparande och har amorterat på lånen sedan 2016. Föreningen har haft låga räntesatser på lånen så att räntekostnaderna kunnat hållas nere vilket har lett till att mer pengar kunnat användas vid amorteringar. Föreningen äger inte mark eller parkeringsplatser vilket också leder till minskade utgifter i form av underhåll och renoveringar. Föreningen har under året uppvisat en stabil kassaflödesutveckling och en god kassabehållning vid årets slut. Detta ger starkare ställning och skapar handlingsutrymme för fortsatt amortering samt för att möta framtida räntekostnader.

Förändringar i eget kapital

	2024-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-06-30
Insatser	227 137 500	-	-	227 137 500
Upplåtelseavgifter	25 237 500	-	-	25 237 500
Fond, yttre underhåll	744 887	-	240 000	984 887
Balanserat resultat	-11 413 337	-1 526 142	-240 000	-13 179 479
Årets resultat	-1 526 142	1 526 142	-1 781 051	-1 781 051
Eget kapital	240 180 408	0	-1 781 051	238 399 357

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 179 479
Årets resultat	-1 781 051
Totalt	-14 960 530

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	248 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-62 181
Balanseras i ny räkning	-15 146 349
	-14 960 530

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	4 265 913	4 242 821
Övriga rörelseintäkter	3	846	49 797
Summa rörelseintäkter		4 266 759	4 292 618
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 193 776	-2 231 644
Övriga externa kostnader	9	-221 053	-200 487
Personalkostnader	10	-108 787	-98 553
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 639 928	-2 639 928
Summa rörelsekostnader		-5 163 544	-5 170 612
RÖRELSERESULTAT		-896 785	-877 994
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		35 910	10 690
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-920 176	-658 838
Summa finansiella poster		-884 266	-648 148
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 781 051	-1 526 142
ÅRETS RESULTAT		-1 781 051	-1 526 142

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	287 176 945	289 795 081
Maskiner och inventarier	13	36 335	58 127
Summa materiella anläggningstillgångar		287 213 280	289 853 208
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		287 213 280	289 853 208
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 551	42 167
Övriga fordringar	14	1 047	1 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	105 199	95 465
Summa kortfristiga fordringar		126 797	138 664
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 450 537	1 670 450
Summa kassa och bank		2 450 537	1 670 450
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 577 334	1 809 114
SUMMA TILLGÅNGAR		289 790 614	291 662 322

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		252 375 000	252 375 000
Fond för yttre underhåll		984 887	744 887
Summa bundet eget kapital		253 359 887	253 119 887
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 179 479	-11 413 337
Årets resultat		-1 781 051	-1 526 142
Summa ansamlad förlust		-14 960 530	-12 939 479
SUMMA EGET KAPITAL		238 399 357	240 180 408
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	38 112 007	33 700 000
Summa långfristiga skulder		38 112 007	33 700 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	12 418 209	17 048 425
Leverantörsskulder		249 739	187 181
Övriga kortfristiga skulder		3 196	1 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	608 106	544 601
Summa kortfristiga skulder		13 279 250	17 781 914
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		289 790 614	291 662 322

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-896 785	-877 994
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 639 928	2 639 928
	1 743 143	1 761 934
Erhållen ränta	35 910	10 690
Erlagd ränta	-863 301	-624 950
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	915 752	1 147 674
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	11 867	-30 306
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	70 677	35 759
Kassaflöde från den löpande verksamheten	998 296	1 153 127
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-218 209	-1 207 612
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-218 209	-1 207 612
ÅRETS KASSAFLÖDE	780 087	-54 485
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 670 450	1 724 935
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 450 537	1 670 450

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Östra Signalfabriken i Sundbyberg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:

Stammar	50 år
El	40 år
Fasad	40 år
Tak	40 år
Ventilation	20 år
Övrig stomme	200 år

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår 2013.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	4 191 516	4 191 516
Hysesintäkter, lokaler	52 571	27 625
Övriga intäkter	21 826	23 680
Summa	4 265 913	4 242 821

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Vidarefakturering	846	1 456
Öres- och kronutjämning	-0	-2
Elstöd	0	48 343
Summa	846	49 797

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel	67 383	64 186
Besiktning och service	46 675	148 022
Städning	93 456	90 150
Trädgårdsarbete	0	7 280
Snöskottning	27 450	84 186
Summa	234 964	393 824

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	585 280	575 869
Summa	585 280	575 869

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Planerat underhåll	62 181	0
Summa	62 181	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	168 530	166 505
Uppvärmning	405 273	419 870
Vatten	352 703	314 048
Sophämtning	172 954	159 830
Summa	1 099 460	1 060 253

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	124 013	114 130
Kabel-TV	76 056	76 056
Bredband	11 822	11 512
Summa	211 891	201 698

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Vidarefakturerade kostnader	846	1 456
Övriga förvaltningskostnader	69 985	59 393
Förbrukningsmaterial	7 800	6 088
Revisionsarvoden	27 244	22 594
Ekonomisk förvaltning	115 178	110 956
Summa	221 053	200 487

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	85 950	78 750
Sociala avgifter	22 837	19 803
Summa	108 787	98 553

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	919 980	658 838
Övriga räntekostnader	196	0
Summa	920 176	658 838

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-06-30	2024-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	316 540 375	316 540 375
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	316 540 375	316 540 375
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-26 745 294	-24 127 158
Årets avskrivning	-2 618 136	-2 618 136
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 363 430	-26 745 294
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	287 176 945	289 795 081
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>106 220 209</i>	<i>106 220 209</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	171 000 000	154 000 000
Taxeringsvärde mark	77 000 000	86 000 000
Summa	248 000 000	240 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-06-30	2024-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	108 975	108 975
Utgående anskaffningsvärde	108 975	108 975
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-50 848	-29 056
Avskrivningar	-21 792	-21 792
Utgående avskrivning	-72 640	-50 848
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	36 335	58 127

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	1 047	1 032
Summa	1 047	1 032

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 214	11 960
Försäkringspremier	42 065	39 877
Kabel-TV	12 676	12 676
Bredband	2 922	2 685
Förvaltning	29 322	28 267
Summa	105 199	95 465

NOT 16, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-06-30	SKULD 2025-06-30	SKULD 2024-06-30
Stadshypotek AB	2025-01-30	0,95 %	0	17 048 425
Stadshypotek AB	2028-01-30	3,23 %	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek AB	2026-01-30	0,89 %	8 700 000	8 700 000
Stadshypotek AB	2027-01-30	1,14 %	13 500 000	13 500 000
Stadshypotek AB	2026-01-30	3,60 %	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek AB	2028-01-30	2,97 %	8 446 358	0
Stadshypotek AB	2029-01-30	3,01 %	8 383 858	0
Summa			50 530 216	50 748 425
Varav kortfristig del			12 418 209	17 048 425

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 280 216 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
El	11 102	10 854
Uppvärmning	20 009	18 225
Utgiftsräntor	186 490	129 615
Löner	6 299	6 299
Beräknade uppl. sociala avgifter	1 979	1 979
Förutbetalda avgifter/hyror	361 016	356 418
Beräknat revisionsarvode	21 211	21 211
Summa	608 106	544 601

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	64 500 000	64 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningens ekonomi har tidigare gynnats av lån med låga räntor. Föreningen har inte höjt avgifterna sedan föreningen registrerades 2013. Inför verksamhetsåret 2025/2026 får den nya styrelsen beakta eventuella avgiftshöjningar för att kompensera de högre räntekostnaderna som föreningen fått och kommer att få efter januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-10-06. .

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

Sundbybergs Kommun

Alireza Sadeghi Shahriary
Styrelseledamot

Ari Kouvonon
Ordförande

Michael Bergström
Styrelseledamot

Pedra Herdegen
Styrelseledamot

Rolf Helge
Styrelseledamot

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

Parameter Revision AB
Ole Deurell
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.10.2025 22:58

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 08.10.2025 00:19

DOCUMENT ID:

rybmGGfX6gx

ENVELOPE ID:

Byg7MGMXplg-rybmGGfX6gx

DOCUMENT NAME:

Brf Östra Signalfabriken i Sundbyberg, 769614-1204 - År
sredovisning 2025.pdf

19 pages

SHA-512:

6e9556528555ef0cca61b8d800ea9cbe4cac3d2da40da5
2cf6b7c9b00eef1dfb5638f272f36dda18bc6ca7bba051b
1b8cf6724f6f56752266d13b1a059a1d3d6

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. ALIREZA SADEGHI SHAH RIARY alireza91.sadeghi@gmail.com	 Signed	08.10.2025 00:21	eID	Swedish BankID
2. ROLF HELGE rolf.helge49@gmail.com	 Signed	08.10.2025 10:29	eID	Swedish BankID
3. ARI HENRIK KOUVONEN ari.kouvonen@yahoo.se	 Signed	08.10.2025 11:46	eID	Swedish BankID
4. PEDRA HERDEGEN pedra.herdegen@skatteverket.se	 Signed	08.10.2025 14:13	eID	Swedish BankID
5. MATS-JOHAN MICHAEL BERGSTRÖM michael.bergstrom@finao.se	 Signed	13.10.2025 18:05	eID	Swedish BankID
6. Ole Deurell ole.deurell@parameterrevision.se	 Signed	13.10.2025 22:58	eID	Swedish BankID

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Östra Signalfabriken i Sundbyberg
Org.nr. 769614-1204

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östra Signalfabriken i Sundbyberg 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionssed 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, förfalskning, 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.

Parameter
REVISION

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 Östra Signalfabriken i Sundbyberg 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 revisorssed 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, medelsförvaltningen 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

Parameter
REVISION



BJ7MzfXTlx-ryXmMMz76lx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.10.2025 22:59

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 08.10.2025 00:19

DOCUMENT ID:

ryXmMMz76lx

ENVELOPE ID:

BJ7MzfXTlx-ryXmMMz76lx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - BRF Östra Signalfabriken i Sundby berg.pdf

2 pages

SHA-512:

1347bb2df71aaba56a077cb6adc0be9670730a4330ca1
6bd1cc43d3fd805017071f05fd0e5120d4304200a417c9
75079f2b006da2ae64e69a580e5cbdb7c1043

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ole Deurell ole.deurell@parameterrevi sion.se	Signed	13.10.2025 22:59	eID	Swedish BankID

* 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