



23/24

Årsredovisning

Brf Västra

Signalfabriken



Välkommen till årsredovisningen för Brf Västra Signalfabriken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 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

Marken innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet är ett tredimensionellt fastighetsutrymme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners med Folksam som försäkringsgivare.

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
Jessica Freudenthal	Styrelseledamot
Patrik Wibom	Styrelseledamot
Pia Johansson	Styrelseledamot
Björn Berger	Suppleant
Rickard Sundvall	Suppleant

Valberedning

Mia Ståhl och Carl Öjerstam.

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelseledamöterna i förening.

Revisorer

Ole Deurell Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-22.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-12. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 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

- 2024-2025** ● Injustering av värmecentral

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Fastighetsskötsel	BK Fastighetsservice AB
Hisservice	Schindler Hiss AB
Snöröjning tak	CC Plåt och Tak AB
Trapphusstädning	XLNT Allservice AB

Övrig verksamhetsinformation

Nya stadgar antogs under hösten 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Månadsavgifterna höjdes med 5 procent den 1 okt 2023. Ingen avgiftshöjning är planerad under 2024.

I enlighet med styrelsebeslut under våren 2023 halverades föreningens amortering tillfälligt under räkenskapsåret till att vara totalt 300 tkr per år.

I övrigt har lån villkorsändrats.

Förändringar i avtal

Avtalet med Schindler Hiss AB avseende hissar och hisservice har omförhandlats på nytt under räkenskapsåret. Det nya avtalet gäller från 1 juli 2024.

Avtalet med entreprenör för takskottning, m m har sagts upp för omförhandling. Detsamma gäller för avtalet med SBC avseende ekonomisk förvaltning.

Föreningen har tecknat avtal (tillsammans med Brf Östra Signalfabriken) avseende uthyrning av återvinningsutrymme till Alecta Fastigheter AB.

Övriga uppgifter

Styrelsen har genomfört brandskydds- och tillgänglighetskontroll regelbundet under räkenskapsåret.

Beslut om injustering av värme har tagits våren 2024. Arbetet utförs hösten 2024.

NCC Sweden har utfört garantiarbete avseende fyra takterrasser under hösten 2023.

Alecta Fastigheter AB har åtgärdat vattenskada i affärslokal. I samband med åtgärden har tre lägenheters balkonger utrustats med ny trätrall, vilken framledes är resp bostadsrättshavares ansvar att underhålla, byta, m m.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	2 853 400	2 676 256	2 585 135	2 581 753
Resultat efter fin. poster	-703 715	165 772	-177 283	-28 855
Soliditet (%)	82	82	81	81
Yttre fond	1 203 959	997 959	922 814	459 000
Taxeringsvärde	151 000 000	151 000 000	151 000 000	121 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	753	710	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,6	95,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 649	9 763	9 922	10 082
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 649	9 763	9 922	10 082
Sparande per kvm totalyta, kr	-2	225	169	196
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	50	51	31
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	93	85	82	78
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	37	36	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	166	172	156	133
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,68	1,42	-	-
Räntekänslighet (%)	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 höga räntekostnader för skulder till kreditinstitut. Räntesatserna på föreningens lån är vid årsredovisningens upprättande lägre än under räkenskapsåret 23/24, vilket kommer ge en positiv effekt på resultatet och kassaflödet under räkenskapsåret 24/25. Månadsavgifterna har under räkenskapsåret höjts för att möta de ökade kostnaderna. Föreningens finansiella ställning är fortsatt stark och har täckning för att fullgöra såväl förutsedda och oförutsedda händelser på både kort och lång sikt.

Förändringar i eget kapital

	2023-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-06-30
Insatser	146 700 000	-	-	146 700 000
Upplåtelseavgifter	16 300 000	-	-	16 300 000
Fond, yttre underhåll	997 959	-	206 000	1 203 959
Balanserat resultat	-963 228	165 772	-206 000	-1 003 456
Årets resultat	165 772	-165 772	-703 715	-703 715
Eget kapital	163 200 503	0	-703 715	162 496 788

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-797 456
Årets resultat	-703 715
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-206 000
Totalt	-1 707 171

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	23 764
Balanseras i ny räkning	-1 683 407

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

Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 853 400	2 676 256
Övriga rörelseintäkter	3	11 734	108 649
Summa rörelseintäkter		2 865 134	2 784 905
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 404 666	-1 264 932
Övriga externa kostnader	9	-129 571	-135 904
Personalkostnader	10	-37 797	-37 255
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-677 628	-677 626
Summa rörelsekostnader		-2 249 662	-2 115 716
RÖRELSERESULTAT		615 472	669 189
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 835	21 329
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 341 022	-524 746
Summa finansiella poster		-1 319 187	-503 417
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-703 715	165 772
ÅRETS RESULTAT		-703 715	165 772

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	195 984 555	196 662 183
Summa materiella anläggningstillgångar		195 984 555	196 662 183
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		195 984 555	196 662 183
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 433	12 172
Övriga fordringar	13	2 029 606	2 998 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	11 561	7 350
Summa kortfristiga fordringar		2 059 599	3 017 655
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 099 926	494 700
Summa kassa och bank		1 099 926	494 700
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 159 526	3 512 355
SUMMA TILLGÅNGAR		199 144 081	200 174 538

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		163 000 000	163 000 000
Fond för yttre underhåll		1 203 959	997 959
Summa bundet eget kapital		164 203 959	163 997 959
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 003 456	-963 228
Årets resultat		-703 715	165 772
Summa fritt eget kapital		-1 707 171	-797 456
SUMMA EGET KAPITAL		162 496 788	163 200 503
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	6 122 194
Summa långfristiga skulder		0	6 122 194
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	36 213 776	30 516 582
Leverantörsskulder		83 821	33 297
Övriga kortfristiga skulder		-3	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	349 699	301 962
Summa kortfristiga skulder		36 647 293	30 851 841
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		199 144 081	200 174 538

Kassaflödesanalys

1 juli - 30 juni	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	615 472	669 189
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	677 628	677 626
	1 293 100	1 346 814
Erhållen ränta	17 625	13 979
Erlagd ränta	-1 299 878	-503 500
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	10 846	857 294
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 286	-11 698
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	57 114	-67 861
Kassaflöde från den löpande verksamheten	61 674	777 735
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-425 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-425 000	-600 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-363 326	177 735
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 491 825	3 314 090
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 128 499	3 491 825

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.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

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

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter bostäder	2 825 844	2 664 540
Pantsättningsavgift	7 643	8 663
Överlåtelseavgift	5 945	2 626
Andrahandsuthyrning	0	400
Vidarefakturerade kostnader	13 968	0
Öres- och kronutjämning	0	27
Summa	2 853 400	2 676 256

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Elstöd	0	35 231
Övriga intäkter	11 734	73 418
Summa	11 734	108 649

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel enl avtal	59 602	54 248
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	9 002
Städning enligt avtal	53 760	121 812
Besiktningar	4 133	0
Hissbesiktning	4 325	4 228
Brandskydd	43 250	3 150
Gemensamma utrymmen	5 169	4 165
Sophantering	0	2 809
Snöröjning/sandning	17 378	9 094
Serviceavtal	0	21 160
Förbrukningsmaterial	31 673	11 842
Summa	219 290	241 510

NOT 5, REPARATIONER	2023 - 2024	2022 - 2023
Huskropp utvändigt	4 165	0
Installationer	76 250	0
Bostadsrättslägenheter	644	0
Trapphus/port/entr	0	2 706
Sophantering/återvinning	4 762	3 924
Dörrar och lås/porttele	19 059	3 946
VVS	-22	5 750
Värmeanläggning/undercentral	5 123	27 753
Ventilation	25 169	13 723
Elinstallationer	3 472	0
Hissar	138 367	121 891
Tak	27 244	0
Fönster	0	7 361
Balkonger/altaner	2 800	0
Summa	307 033	187 054

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023 - 2024	2022 - 2023
Ventilation	19 599	0
Summa	19 599	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023 - 2024	2022 - 2023
El	117 652	186 304
Uppvärmning	350 883	318 543
Vatten	155 999	140 423
Sophämtning/renhållning	87 816	95 391
Summa	712 350	740 661

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	104 466	67 755
Bredband	41 928	27 952
Summa	146 394	95 707

Byte av försäkringsbolag avseende fastighetsförsäkringen har medfört att premie har betalats dels i september -23, dels i april -24 (nytt försäkringsår 1 maj 24 – 30 april -25).

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Kreditupplysning	0	1 762
Tele- och datakommunikation	5 000	4 504
Inkassokostnader	522	1 175
Revisionsarvoden extern revisor	24 156	22 675
Föreningskostnader	2 920	1 600
Förvaltningsarvode enl avtal	57 956	62 340
Överlåtelsekostnad	7 856	1 838
Pantsättningskostnad	8 528	1 576
Administration	6 254	20 334
Konsultkostnader	10 669	18 100
Bostadsrätterna Sverige	5 710	0
Summa	129 571	135 904

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	28 763	28 350
Arbetsgivaravgifter	9 034	8 905
Summa	37 797	37 255

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader fastighetslån	1 341 022	524 571
Övriga räntekostnader	0	175
Summa	1 341 022	524 746

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	203 286 960	203 286 960
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	203 286 960	203 286 960
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 624 777	-5 947 151
Årets avskrivning	-677 628	-677 626
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 302 405	-6 624 777
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	195 984 555	196 662 183
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>67 762 320</i>	<i>67 762 320</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	97 000 000	97 000 000
Taxeringsvärde mark	54 000 000	54 000 000
Summa	151 000 000	151 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	1 033	1 008
Transaktionskonto	978 573	1 939 774
Borgo räntekonto	1 050 000	1 057 350
Summa	2 029 606	2 998 132

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	11 561	7 350
Summa	11 561	7 350

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-06-30	Skuld 2024-06-30	Skuld 2023-06-30
Handelsbanken	2024-09-01	2,00 %	6 222 194	6 422 194
Handelsbanken	2024-09-02	4,14 %	19 919 388	20 144 388
Handelsbanken	2024-12-02	4,14 %	10 072 194	10 072 194
Summa			36 213 776	36 638 776
Varav kortfristig del			36 213 776	30 516 582

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 713 776 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	2024-06-30	2023-06-30
Uppl kostn räntor	116 338	75 194
Förutbet hyror/avgifter	233 361	226 768
Summa	349 699	301 962

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	40 288 776	40 288 776

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets utgång har styrelsen omförhandlat de lån som villkorsändras per 1 september -24. Lånet på ca 20 mkr har bundits på 2 år med en ränta om **2.84%**, lånet på drygt 6 mkr löper på 3 månader 1 år med STIBOR plus 0,35%.

Underskrifter

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

Sundbyberg

Ingela Lundberg Erik
Ordförande

Jessica Freudenthal
Styrelseledamot

Patrik Wibom
Styrelseledamot

Pia Johansson
Styrelseledamot

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

Parameter Revision AB
Ole Deurell
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
08.10.2024 14:34

SENT BY OWNER:
Per Jonsson - 07.10.2024 18:46

DOCUMENT ID:
B1e5UgcWkyx

ENVELOPE ID:
SycLI5bJ1g-B1e5UgcWkyx

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning - BRF Västra signalfabriken.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ingela Elisabet Lundberg Erik [REDACTED]	Signed Authenticated	07.10.2024 19:10 07.10.2024 19:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: [REDACTED]) IP: [REDACTED]
2. Pia Mari Louise Johansson [REDACTED]	Signed Authenticated	07.10.2024 19:27 07.10.2024 19:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: [REDACTED]) IP: [REDACTED]
3. PATRIK WIBOM [REDACTED]	Signed Authenticated	07.10.2024 19:31 07.10.2024 19:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: [REDACTED]) IP: [REDACTED]
4. Kim Jessica Elisabeth Freudenthal [REDACTED]	Signed Authenticated	08.10.2024 10:21 07.10.2024 21:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: [REDACTED]) IP: [REDACTED]
5. Ole Deurell [REDACTED]	Signed Authenticated	08.10.2024 14:34 08.10.2024 14:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: [REDACTED]) IP: [REDACTED]

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Västra Signalfabriken
Org.nr. 769622-7730

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västra Signalfabriken för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30.

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 2024 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 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 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 Västra Signalfabriken för räkenskapsåret 2023-07-01 -- 2024-06-30 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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



Document history

COMPLETED BY ALL:
08.10.2024 14:36

SENT BY OWNER:
Per Jonsson · 07.10.2024 18:40

DOCUMENT ID:
Hk_eJcb1ke

ENVELOPE ID:
HkPgkq-k1x-Hk_eJcb1ke

DOCUMENT NAME:
RB - BRF Västra signalfabriken.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ole Deurell [REDACTED]	Signed	08.10.2024 14:36	eID	Swedish BankID (DOB: [REDACTED])
	Authenticated	08.10.2024 14:35	Low	IP: [REDACTED]

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