



# Årsredovisning 2023



## Brf On Track

Org nr 769630-5015

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen On Track, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen On Track i Stockholm kommun registrerades hos Bolagsverket den 25 augusti 2015.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 24 oktober 2016.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Prästgårdsvreten 4 i Stockholm kommun.

Föreningen består av 157 bostadsrätter samt fyra lokaler i fyra flerfamiljshus.

Den totala boarean (BOA) är ca 7 825 kvm och lokalarean (LOA) uppgår till 229 kvm.

Föreningen har 14 garageplatser för bilar, 5 garageplatser för MC, 29 öppna parkeringsplatser samt två parkeringsplatser för bilpool/Volvo On Demand.

#### Lägenhetsfördelning:

42 st	1 rum och kök
109 st	2 rum och kök
6 st	3 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa Försäkring inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

#### Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning och Fastum Teknik AB gällande teknisk förvaltning. Föreningen har avtal med Två Smälänningar AB gällande trädgårdsskötsel. Städningen sköts av Smart Förvaltning Sverige AB.

#### Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten är delaktig i en gemensamhetsanläggning avseende väg för tillfart till fastigheterna.

Deltagande fastigheter är Prästgårdsvreten 3 och Prästgårdsvreten 4. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning. Kostnaderna fördelas 50/50 mellan BoTrygg och Brf On Track.

### Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid tom</u>
Maritza Fixar Medicinsk Fotvård	ja	46	2026-01-31
Sibon Production AB	ja	80	2025-09-30
Actus Naprapati AB	ja	60	2024-09-30
Oh Poké Group AB	ja	43	2026-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrning av lokaler.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 10 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Adam Björkman Rahima Khatun Ahmad Marof Alireza Saberi Oskar Hillenfjärd
Suppleanter	Dekan Khidir            avgick maj 2023 Avan Sandra Dilan

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft tio (nio) protokollförda sammanträden. Extrastämma har hållits den 17 februari 2024 där ett första beslut om stadgeändringar togs.

### Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammankallande	Andrea Breuer Minara Zumi
----------------	------------------------------

### Revisorer

Ordinarie revisor Sanna Lindqvist, Borev Revision AB  
Revisorsuppleant Peter Lindqvist, Borev Revision AB

### Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 3,5 prisbasbelopp. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen enligt upprättad underhållsplan eller med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA och LOA exklusive areor för garage.

### Underhållsplan

Föreningen har aktuell underhållsplan.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna är registrerad av Bolagsverket den 20 april 2016.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret 2018.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under det gångna året har vår bostadsrättsförening genomgått flera viktiga förändringar och strategiska beslut som vi vill belysa i denna årsredovisning. Redan en timme efter årsmötet valde en av våra suppleanter att avsluta sitt uppdrag i styrelsen, vilket ledde till en omstrukturering inom styrelsen.

I juni beslutade styrelsen att höja avgifterna på grund av två rörliga lån, vilket var ett nödvändigt steg för att säkerställa föreningens finansiella stabilitet. Vidare i september och december fortsatte vi att stärka vår ekonomiska position genom att binda dessa lån, vilket minskade vår exponering för framtida räntefluktuationer. Detta var en del av vår nyetablerade räntestrategi som syftar till att optimera vår skuldförvaltning och säkra långsiktig ekonomisk hållbarhet. I december genomfördes ytterligare en avgiftshöjning. Denna åtgärd var nödvändig för att hantera utgående lån och säkerställa att föreningen fortsätter att ha en stabil ekonomisk grund att stå på. Samtidigt beslutade vi att öka avsättningen för underhåll i vår budget för 2024 till 500 000 SEK. Denna ökning reflekterar vårt engagemang för att underhålla och förbättra vår fastighet på ett ansvarsfullt sätt.

Ett annat betydande beslut var att säga upp vårt avtal med Kone och istället teckna ett nytt avtal med Trygga Hiss. Detta nya avtal, som träder i kraft i april 2024, kommer att ge oss bättre servicevillkor och förbättrad kostnadseffektivitet.

Vidare har vi etablerat ett systematiskt arbete för brandskydd. Denna viktiga åtgärd inte bara ökar säkerheten för alla boende utan också förbättrar vår fastighets övergripande riskhantering och brandskyddssäkerhet

Sammanfattningsvis har året varit fyllt av viktiga och nödvändiga åtgärder för att stärka och utveckla vår bostadsrättsförening på alla plan, främst ekonomiskt. Vi ser fram emot att fortsätta bygga på dessa framsteg under kommande år och arbeta för att vår fastighet ska vara en trygg, attraktiv och stark ekonomisk plats att leva på.

Årsavgifterna höjdes från 1 januari 2023 med 12,5%, från den 1 juni 2023 med 7,5% och från den 1 januari 2024 med 22%.

### **Medlemsinformation**

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	216	217
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	21	37
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-27</u>	<u>-38</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	210	216

Under året har 20 (30) bostadsrätter överlåtits.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	8 585	6 647	6 622	6 651
Resultat efter finansiella poster	-1 531	-2 853	-2 232	-1 910
Soliditet (%)	78,78	78,60	78,53	78,41
Skuldränta (%)	1,83	0,83	1,02	1,27
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	980	731	728	724
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 731	12 909	13 087	13 265
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 709	13 901	14 093	14 284
Sparande per kvm (kr/kvm)	280	141	184	222
Räntekänslighet (%)	13,99	19,02	19,35	19,73
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	198	243	197	157
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,25	86,03	86,08	86,40

I nyckeltalet årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är tidigare år omräknade.

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Sparande/kvm

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

#### Energikostnad/kvm

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)  
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

#### Uppllysning om förlust

Föreningen tillämpar rak avskrivningsplan för föreningens byggnad i enlighet med gällande regler. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	311 473 759	103 821 241	802 910	-6 724 506	-2 852 767	<b>406 520 637</b>
Disposition av föregående års resultat			7 212	-2 859 979	2 852 767	<b>0</b>
Årets resultat					-1 531 054	<b>-1 531 054</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>311 473 759</b>	<b>103 821 241</b>	<b>810 122</b>	<b>-9 584 485</b>	<b>-1 531 054</b>	<b>404 989 583</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 584 485
årets förlust	-1 531 054
	<b>-11 115 539</b>

behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	242 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-73 452
i ny räkning överföres	-11 284 087
	<b>-11 115 539</b>

### **Resultatdisposition**

Föreningens ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 584 727	6 646 638
Övriga rörelseintäkter	3	202 082	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 786 809</b>	<b>6 646 638</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-3 669 501	-4 156 884
Övriga externa kostnader	5	-538 951	-395 541
Personalkostnader	6	-298 787	-220 549
Avskrivningar		-3 818 335	-3 807 546
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 325 574</b>	<b>-8 580 520</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>461 235</b>	<b>-1 933 882</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 197	457
Räntekostnader		-1 995 486	-919 342
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 992 289</b>	<b>-918 885</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 531 054</b>	<b>-2 852 767</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 531 054</b>	<b>-2 852 767</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	511 846 148	515 631 483
Inventarier, verktyg och installationer	8	111 375	144 375
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>511 957 523</b>	<b>515 775 858</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>511 957 523</b>	<b>515 775 858</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		74 174	20 760
Övriga fordringar	9	1 182 648	1 063 437
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	631 019	373 633
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 887 841</b>	<b>1 457 830</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		202 843	68
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>202 843</b>	<b>68</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 090 684</b>	<b>1 457 898</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>514 048 207</b>	<b>517 233 756</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		415 295 000	415 295 000
Fond för yttre underhåll		810 122	802 910
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>416 105 122</b>	<b>416 097 910</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 584 485	-6 724 506
Årets resultat		-1 531 054	-2 852 767
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 115 539</b>	<b>-9 577 273</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>404 989 583</b>	<b>406 520 637</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	67 025 000	39 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>67 025 000</b>	<b>39 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	40 250 000	69 775 000
Leverantörsskulder		180 349	319 408
Skatteskulder		116 540	107 320
Övriga skulder	12	313 187	302 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 173 548	1 208 891
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>42 033 624</b>	<b>71 713 119</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>514 048 207</b>	<b>517 233 756</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 531 054	-2 852 767
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 818 335	3 807 546
Förändring skatteskuld/fordran		9 220	9 220
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 296 501</b>	<b>963 999</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-53 414	-3 371
Förändring av kortfristiga fordringar		-256 439	-48 310
Förändring av leverantörsskulder		-139 059	119 254
Förändring av kortfristiga skulder		-24 655	177 182
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 822 934</b>	<b>1 208 754</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-166 586
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-166 586</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagande av lån/amortering		-1 500 000	-1 500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 500 000</b>	<b>-1 500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>322 934</b>	<b>-457 832</b>
<b>Likvida medel och klientkonto</b>			
Likvida medel och klientkonto vid årets början		1 001 155	1 458 988
<b>Likvida medel och klientkonto vid årets slut</b>		<b>1 324 089</b>	<b>1 001 156</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Dörr	20 år
Läsare till porttelefoner	20 år
Brytskydd	25 år
Kameraövervakning	5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	6 232 394	5 307 948
Hyror lokaler	470 996	425 631
P-plats och garage	378 766	381 919
Debiterad fastighetsskatt	36 765	31 876
Elintäkter*	1 315 450	295 964
Vattenintäkter*	118 350	113 938
Avgifter för andrahandsupplåtelse	24 613	39 065
Försäkringsersättningar	0	47 206
Övriga intäkter	7 393	3 091
	<b>8 584 727</b>	<b>6 646 638</b>

\*I årsavgifter ingår värme, vatten, el och avfallshantering.

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elprisstöd	202 082	0
	<b>202 082</b>	<b>0</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	415 013	524 459
Trädgårdsskötsel	85 779	101 935
Städkostnader	97 882	69 656
Snöröjning/sandning	144 301	141 069
Hisservice/besiktning	66 667	44 861
Hissreparationer	55 702	47 034
Porttelefon drift	0	4 079
Reparationer	138 291	198 687
Planerat underhåll	73 451	234 788
El	576 846	1 165 001
Uppvärmning	741 829	676 807
Vatten och avlopp	349 001	207 815
Avfallshantering	249 725	224 091
Försäkringskostnader	103 574	92 664
Kabel-tv	33 881	21 794
Bredband	374 737	383 926
Radonmätning	51 994	0
Systematiskt brandskyddsarbete	11 746	0
Förbrukningsinventarier	4 699	3 724
Förbrukningsmaterial	30 052	4 378
Övriga poster, besiktning, parkeringstjänster, jourutryckning, bevakning	64 330	10 116
	<b>3 669 500</b>	<b>4 156 884</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	58 270	58 270
Datorkommunikation	12 696	11 051
Hemsida	8 867	6 825
Föreningsstämma	14 909	14 909
Revisionsarvode	29 890	27 457
Ekonomisk förvaltning	206 455	166 679
Teknisk förvaltning	98 643	0
Bankkostnader	3 332	4 630
Porto	11 607	17 541
Underhållsplan	20 936	19 727
Övriga externa tjänster; mätdata, tillsynsavgift, bygglov	67 604	65 313
Övriga poster	5 741	3 140
	<b>538 950</b>	<b>395 542</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	227 353	167 821
Sociala avgifter	71 434	52 728
	<b>298 787</b>	<b>220 549</b>

I arvodet och sociala avgifter ingår även arvode och sociala avgifter för perioden januari-maj 2024.

### Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	376 745 468	376 745 468
Inköp		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad</b>	<b>376 745 468</b>	<b>376 745 468</b>
Ingående avskrivningar	-15 113 985	-11 328 650
Årets avskrivningar	-3 785 335	-3 785 335
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 899 320</b>	<b>-15 113 985</b>
Ingående värde mark	154 000 000	154 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark</b>	<b>154 000 000</b>	<b>154 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>511 846 148</b>	<b>515 631 483</b>
Taxeringsvärden byggnader	223 908 000	223 908 000
Taxeringsvärden mark	92 919 000	92 919 000
	<b>316 827 000</b>	<b>316 827 000</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	166 586	
Inköp	0	166 586
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>166 586</b>	<b>166 586</b>
Ingående avskrivningar	-22 211	0
Årets avskrivningar	-33 000	-22 211
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-55 211</b>	<b>-22 211</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>111 375</b>	<b>144 375</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	61 403	51 097
Avräkningskonto förvaltare	1 121 245	1 001 087
Fordran på entreprenör	0	11 253
	<b>1 182 648</b>	<b>1 063 437</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringskostnader	36 094	31 386
Ekonomisk förvaltning	7 582	33 310
Bredband	102 558	102 117
Trappstädning	24 187	22 820
Intäkter för vatten och el	460 598	184 000
	<b>631 019</b>	<b>373 633</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	0,48	2023-12-01	0	32 000 000
SBAB	0,62	2024-12-11	39 000 000	39 250 000
SBAB	4,55	2025-09-15	21 750 000	22 000 000
SBAB	4,38	2026-09-15	15 525 000	15 525 000
Nordea	4,08	2025-11-19	31 000 000	0
			<b>107 275 000</b>	<b>108 775 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-40 250 000	-69 775 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 39 000 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 1 500 000 kr, varav 250 000 kr ingår i lån som förfaller.

## Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till entreprenör	130 158	141 411
Moms	27 433	9 089
Depositionsavgifter	152 000	152 000
Miljöavgift	3 596	0
	<b>313 187</b>	<b>302 500</b>

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Uppvärmning	110 187	102 023
El	84 399	173 043
Vatten och avlopp	52 604	44 453
Sophantering	14 910	28 379
Snöröjning/Halkbekämpning	0	12 926
Reparationer	5 148	17 688
Räntekostnader	105 400	106 612
Styrelsearvoden	0	21 802
Sociala avgifter	0	6 850
Revision	32 400	28 000
Förutbetalda avgifter och hyror	768 500	667 115
	<b>1 173 548</b>	<b>1 208 891</b>



**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	115 000 000	115 000 000
	<b>115 000 000</b>	<b>115 000 000</b>

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Adam Björkman  
Ordförande

Ahmad Marof

Alireza Saberi

Oskar Hillenfjärd

Rahima Khatun

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist  
Revisor






# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2023\_Brf\_On\_Track.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-26 21:25:58

Dokumentet är undertecknat av:

 Adam Victor Minchuan Björkman (19950710XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-19 14:32:06
 Ahmad Abdulla Marof (19911118XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-21 10:14:23
 ALIREZA SABERI (19800128XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-22 22:18:44
 OSKAR HILLENFJÄRD (19940305XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-19 15:14:18
 RAHIMA KHATUN (19950131XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-22 22:16:37
 Sanna Karin Helena Lindkvist (19880317XXXX) Revisor	2024-05-26 21:25:57



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_Brf\_On\_Track.pdf (278675 byte)

9F02E3B638DDA3B31AF3F11DD157BD6D74B774CC94AB3DEBB80898BD1E0AAA0388B0F9F8555D01FB3F33  
C DFA3844CE6FD591A9C5C8ECA885C30A2CA647702E04

<https://esign.summera.support/verify>

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen On Track, org.nr 769630-5015

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen On Track för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 10 april 2023 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### 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 avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen On Track för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Sanna Lindqvist  
*Revisor*


# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-26 21:27:42

Dokumentet är undertecknat av:

 Sanna Karin Helena Lindkvist (19880317XXXX) Revisor

2024-05-26 21:27:42



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (362149 byte)

EA83C7BB795B9634F7BD1B0B7DB6A8A056C8AF838CFE8DC6A3B1007DFBA9822FB06A8498ED2C010DF156  
458B5213D877847F3784BB4EEF4697658FB4B81B7527

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summera support