



Årsredovisning 2022



Brf On Track

Org nr 769630-5015

fastum

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 Brf On Track, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 Stockholms kommun registrerades hos Bolagsverket den 25 augusti 2015.

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 Stockholms 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 Moderna Försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 7 september 2018. Garantitiden är fem år.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk och 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	2023-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrning av lokaler.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 5 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Dennis Kundu Jakob Mathiasson Rahima Khatun Ahmad Marof Alireza Saberi
-----------	--

Suppleant	Adam Björkman
-----------	---------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 (8) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammanställande	Minara Zumi Andrea Breuer
-----------------	------------------------------

Revisorer

Niklas Jonsson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 3,25 basbelopp. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligen 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.

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

Två av föreningens lån var bundna till december 2022 vilket gjort att de omförhandlats och flyttats till en ny bank, SBAB. Eftersom ränteläget i år är kraftigt försämrat mot tidigare år har det lett till ökade räntekostnader. De ökade räntekostnaderna tillsammans med stigande driftskostnader (framför allt el och uppvärmning) har lett till att föreningen höjt årsavgiften med 12,5% from 1 jan 2023 samt höjt elpriset till boende. Inglasningar av balkonger för boende som önskat det har slutförts. Slutligen har styrelsen utökat arbetet kring säkerheten genom att installera ett kameraövervakningssystem och börjat samarbeta närmare med polis och grannar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 217 (217) medlemmar. Under året har 38 (42) medlemmar tillträtt samt 37 (54) medlemmar utträtt ur föreningen vid 30 (37) överlåtelser.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 647	6 622	6 651	6 815
Resultat efter finansiella poster	-2 853	-2 232	-1 910	-1 856
Soliditet (%)	78,60	78,53	78,41	78,34
Resultat exkl avskrivningar	955	1 552	1 870	1 908
Skuldränta (%)	0,83	1,02	1,27	1,37
Fastighetslån/kvm (kr)	13 901	14 093	14 284	14 412
Årsavgift/kvm (kr)	678	678	678	714

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.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning.

Skuldränta

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm

Föreningens årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	311 473 759	103 821 241	560 910	-4 250 794	-2 231 712	409 373 404
Disposition av föregående års resultat			242 000	-2 473 712	2 231 712	0
Årets resultat					-2 852 767	-2 852 767
Belopp vid årets utgång	311 473 759	103 821 241	802 910	-6 724 506	-2 852 767	406 520 637

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 724 506
årets förlust	-2 852 767
	-9 577 273
behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	242 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-234 788
i ny räkning överföres	-9 584 485
	-9 577 273

Resultatdisposition

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 646 638	6 621 649
Summa rörelseintäkter		6 646 638	6 621 649
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 156 884	-3 332 131
Övriga externa kostnader	4	-395 541	-406 324
Personalkostnader	5	-220 549	-192 781
Avskrivningar		-3 807 546	-3 783 769
Summa rörelsekostnader		-8 580 520	-7 715 005
Rörelseresultat		-1 933 882	-1 093 356
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		457	0
Räntekostnader		-919 342	-1 138 356
Summa finansiella poster		-918 885	-1 138 356
Resultat efter finansiella poster		-2 852 767	-2 231 712
Årets resultat		-2 852 767	-2 231 712

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	515 631 483	519 416 818
Inventarier, verktyg och installationer	7	144 375	0
Summa materiella anläggningstillgångar		515 775 858	519 416 818
Summa anläggningstillgångar		515 775 858	519 416 818
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 760	17 389
Övriga fordringar	8	1 063 437	1 521 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	373 633	325 379
Summa kortfristiga fordringar		1 457 830	1 864 010
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		68	40
Summa kassa och bank		68	40
Summa omsättningstillgångar		1 457 898	1 864 050
SUMMA TILLGÅNGAR		517 233 756	521 280 868

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		415 295 000	415 295 000
Fond för yttre underhåll		802 910	560 910
Summa bundet eget kapital		416 097 910	415 855 910
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 724 506	-4 250 793
Årets resultat		-2 852 767	-2 231 712
Summa fritt eget kapital		-9 577 273	-6 482 505
Summa eget kapital		406 520 637	409 373 405
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	39 000 000	71 250 000
Summa långfristiga skulder		39 000 000	71 250 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	69 775 000	39 025 000
Leverantörsskulder		319 408	200 155
Skatteskulder		107 320	98 100
Övriga skulder	11	302 500	319 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 208 891	1 014 348
Summa kortfristiga skulder		71 713 119	40 657 463
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		517 233 756	521 280 868

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 852 767	-2 231 712
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 807 546	3 783 769
Förändring skatteskuld/fordran		9 220	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		963 999	1 552 057
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-3 371	744
Förändring av kortfristiga fordringar		-48 310	-19 928
Förändring av leverantörsskulder		119 254	39 830
Förändring av kortfristiga skulder		30 927 182	-927 534
Kassaflöde från den löpande verksamheten		31 958 754	645 169
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-166 586	-92 969
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-166 586	-92 969
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-32 250 000	-525 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-32 250 000	-525 000
Årets kassaflöde		-457 832	27 200
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 458 988	1 431 788
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 001 156	1 458 988

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.

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

	2022	2021
Årsavgifter	5 307 948	5 307 948
Hyror lokaler	425 631	414 924
P-plats och garage	381 919	413 490
Debiterad fastighetsskatt	31 876	29 020
Elintäkter	295 964	258 222
Vattenintäkter	113 938	133 950
Avgifter för andrahandsupplåtelser	39 065	33 882
Försäkringsersättningar	47 206	22 597
Övriga intäkter	3 091	7 616
	6 646 638	6 621 649

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	524 459	406 843
Trädgårdsskötsel	101 935	112 200
Städkostnader	69 656	60 572
Snöröjning/sandning	141 069	74 872
Hisservice/besiktning	44 861	43 753
Hissreparationer	47 034	0
Porttelefon drift	4 079	15 944
Reparationer	198 687	136 679
Planerat underhåll	234 788	0
El	1 165 001	780 404
Uppvärmning	676 807	702 872
Vatten och avlopp	207 815	178 423
Avfallshantering	224 091	200 352
Försäkringskostnader	92 664	82 777
Självrisker	0	9 400
Kabel-tv	21 794	0
Bredband	383 926	404 926
Teknisk förvaltning	0	91 859
Förbrukningsinventarier	3 724	12 552
Förbrukningsmaterial	4 378	3 516
Övriga poster, besiktning, parkeringstjänster, jourutryckning, bevakning	10 116	14 187
	4 156 884	3 332 131

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	58 270	49 050
Datorkommunikation	11 051	8 852
Hemsida	6 825	0
Föreningsstämma	14 909	31 496
Revisionsarvode	27 457	41 722
Ekonomisk förvaltning	166 679	129 351
Bankkostnader	4 630	3 110
Porto	17 541	9 559
Konsultarvoden	0	35 000
Juridisk konsultation	0	3 563
Underhållsplan	19 727	42 766
Övriga externa tjänster; mätdata, tillsynsavgift, bygglov	65 313	48 330
Övriga poster	3 140	3 525
	395 542	406 324

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	167 821	146 490
Sociala avgifter	52 728	46 291
	220 549	192 781

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	376 745 468	376 652 499
Inköp	0	92 969
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	376 745 468	376 745 468
Ingående avskrivningar	-11 328 650	-7 544 881
Årets avskrivningar	-3 785 335	-3 783 769
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 113 985	-11 328 650
Ingående värde mark	154 000 000	154 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	154 000 000	154 000 000
Utgående redovisat värde	515 631 483	519 416 818
Taxeringsvärden byggnader	223 908 000	195 937 000
Taxeringsvärden mark	92 919 000	92 968 000
	316 827 000	288 905 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	166 586	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 586	0
Årets avskrivningar	-22 211	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 211	0
Utgående redovisat värde	144 375	0

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	51 097	51 041
Avräkningskonto förvaltare	1 001 087	1 458 948
Fordran på entreprenör	11 253	11 253
	1 063 437	1 521 242

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringskostnader	31 386	29 892
Ekonomisk förvaltning	33 310	36 479
Bredband	102 117	101 425
Trappstädning	22 820	0
Electronisk Sign/ID	0	7 583
Intäkter för vatten och el	184 000	150 000
	373 633	325 379

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,54	2022-12-01	0	22 250 000
Stadshypotek	0,75	2022-12-01	0	15 525 000
Stadshypotek	0,48	2023-12-01	32 000 000	33 000 000
SBAB	0,62	2024-12-11	39 250 000	39 500 000
SBAB	3,00	2023-12-01	22 000 000	0
SBAB	3,00	2023-12-01	15 525 000	0
Kortfristig del av lån			-69 775 000	-39 025 000
			39 000 000	71 250 000

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: 69 525 000 kr

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

Not 11 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till entreprenör	141 411	141 411
Moms	9 089	26 450
Depositionsavgifter	152 000	152 000
	302 500	319 861

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Uppvärmning	102 023	106 520
El	173 043	123 615
Vatten och avlopp	44 453	36 876
Sophantering	28 379	25 740
Snöröjning/Halkbekämpning	12 926	0
Reparationer	17 688	31 973
Räntekostnader	106 612	71 865
Styrelsearvoden	21 802	22 901
Sociala avgifter	6 850	7 195
Revision	28 000	30 000
Förutbetalda avgifter och hyror	667 115	557 663
	1 208 891	1 014 348

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	115 000 000	115 000 000
	115 000 000	115 000 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Dennis Kundu
ordförande

Jakob Mathiasson

Rahima Khatun

Ahmad Marof

Alireza Saberi

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

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_On_Track.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-10 10:04:04

Dokumentet är undertecknat av:

 ALIREZA SABERI (19800128XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-05 00:59:07
 Ahmad Abdulla Marof (19911118XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-04 14:22:42
 Kent Niklas Jonsson (19741209XXXX) Revisor	2023-04-10 10:04:04
 RAHIMA KHATUN (19950131XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-04 14:48:17
 DENNIS KUNDU (19920211XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-05 17:26:26
 Jakob Gustav Mathiasson (19960725XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-04 13:53:18



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_On_Track.pdf (292875 byte)

ABC58727285BE2DFA5431D56343DE17FD966CDF73B8AC2E497DCC0A613C6783FCE1BAD7147AAA5BB7D33
E6E1A7F59C96502626E2CAF80AB97C0F2A8F8481E61C

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