

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen On Track

769630-5015

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen On Track, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstkattelagen. 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 och 31 öppna parkeringsplatser.

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>
Selina Hassan	ja	46	2026-01-31
Sibon Production AB	ja	80	2026-09-30
Actus Naprapati AB	ja	60	2027-09-30
Oh Poké Group AB	ja	43	2026-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrning av lokaler.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 24 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Adam Björkman Avan Sandra Dilan Rahima Khatun Ahmad Marof Alireza Saberi	Avgått under året
Suppleanter	Josef Al Zubaydi Rania Garbaya Gustav Ekner Adrian Heydari Atabak	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft tio (tio) 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:

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

Revisorer

Ordinarie revisor: Sanna Lindqvist, Borev Revision AB
Revisorssuppleant: Borev Revision AB ges mandat att utse

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 4,5 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

Föreningens lån som förföll i september med en ränta om 4,55 % har bundits om på fyra år till en ränta om 2,83 %. Lånet som förfaller den 19 november har bundits om på tre år till en ränta om 2,65 %.

Därmed är föreningens långsiktiga lånestrategi, med ett lån som förfaller per år, genomförd vilket skapar stabila och förutsägbara räntekostnader framöver.

Föreningen har under senare år påverkats av ökade driftkostnader, särskilt värmekostnader. Mellan 2019 och 2024 har värmekostnaderna ökat med cirka 35 %. Med aviserade höjningar för 2025 och 2026 uppgår den totala ökningen till cirka 44 % sedan föreningens start. Mot denna bakgrund har styrelsen, efter två års utvärdering, beslutat att investera i en energilösning från Ecoclimate i syfte att minska framtida kostnadsökningar. Investeringen bedöms även leda till förbättrad energiklass från C till B på sikt.

Som ett resultat av föreningens stärkta ekonomi har styrelsen beslutat att sänka årsavgifterna med 10,5 % från och med 1 januari 2026. Styrelsen fortsätter arbetet med att långsiktigt säkra föreningens ekonomi och skapa goda boendeförutsättningar för medlemmarna

Medlemsinformation

Förändringar i medlemsantalet

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	205	210
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	12	32
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-13</u>	<u>-37</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	204	205

Under året har 13 (31) bostadsrätter överlåtit.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 576	9 956	8 577	6 596
Resultat efter finansiella poster	-2 590	-1 981	-1 531	-2 853
Soliditet (%)	79,00	78,90	78,78	78,60
Skuldränta (%)	3,53	2,97	1,83	0,83
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 204	1 148	980	731
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 390	12 568	12 731	12 909
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 342	13 534	13 709	13 901
Sparande per kvm (kr/kvm)	332	248	280	141
Räntekänslighet (%)	11,09	11,79	13,99	19,02
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	213	192	198	243
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,03	89,60	87,25	86,03

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.

Upplysning 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

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	311 473 759	103 821 241	978 670	-11 284 087	-1 981 293	403 008 290
Disposition av föregående års resultat			-14 144	-1 967 249	1 981 393	0
Årets resultat					-2 590 344	-2 590 344
Belopp vid årets utgång	311 473 759	103 821 241	964 526	-13 251 336	-2 590 244	400 417 946

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 251 236
årets förlust	-2 590 344
	-15 841 580

behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	242 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-344 493
i ny räkning överföres	-15 739 087
	-15 841 580

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 576 488	9 955 635
Övriga rörelseintäkter	3	628 422	73 189
Summa rörelseintäkter		11 204 910	10 028 824
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 176 602	-3 827 788
Övriga externa kostnader	5	-507 723	-1 010 945
Personalkostnader	6	-334 525	-160 014
Avskrivningar		-5 045 617	-3 818 335
Summa rörelsekostnader		-10 064 467	-8 817 082
Rörelseresultat		1 140 443	1 211 742
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 995	6 203
Räntekostnader		-3 753 782	-3 199 238
Summa finansiella poster		-3 730 787	-3 193 035
Resultat efter finansiella poster		-2 590 344	-1 981 293
Årets resultat		-2 590 344	-1 981 293

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	503 048 196	508 060 813
Inventarier, verktyg och installationer	8	45 375	78 375
Summa materiella anläggningstillgångar		503 093 571	508 139 188
Summa anläggningstillgångar		503 093 571	508 139 188
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 144	20 052
Övriga fordringar	9	2 886 142	1 929 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	450 640	472 022
Summa kortfristiga fordringar		3 340 926	2 421 446
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		442 666	201 443
Summa kassa och bank		442 666	201 443
Summa omsättningstillgångar		3 783 592	2 622 889
SUMMA TILLGÅNGAR		506 877 163	510 762 077

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

415 295 000

415 295 000

Fond för yttre underhåll

964 526

978 670

Summa bundet eget kapital

416 259 526

416 273 670

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-13 251 236

-11 284 087

Årets resultat

-2 590 344

-1 981 293

Summa fritt eget kapital

-15 841 580

-13 265 380

Summa eget kapital

400 417 946

403 008 290

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

87 375 000

54 087 500

Summa långfristiga skulder

87 375 000

54 087 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

17 025 000

51 750 000

Leverantörsskulder

326 130

299 348

Skatteskulder

116 110

116 540

Övriga skulder

12

397 463

411 097

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

1 219 514

1 089 302

Summa kortfristiga skulder

19 084 217

53 666 287

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

506 877 163

510 762 077

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-2 590 344	-1 981 293
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	5 045 617	3 818 335
Förändring skatteskuld/fordran	-430	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

2 454 843 1 837 042

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	15 908	54 122
Förändring av kortfristiga fordringar	-63 340	218 121
Förändring av leverantörsskulder	26 782	118 998
Förändring av kortfristiga skulder	116 578	2 410

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 550 771 2 230 693

Finansieringsverksamheten

Upptagande av lån/amortering	-1 437 500	-1 437 500
------------------------------	------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 437 500 -1 437 500

Årets kassaflöde

1 113 271 793 193

Likvida medel och klientkonto

Likvida medel och klientkonto vid årets början	2 117 282	1 324 088
Likvida medel och klientkonto vid årets slut	3 230 553	2 117 281

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

	2025	2024
Årsavgifter*	8 477 208	7 831 140
Hyror lokaler	615 471	502 578
P-plats och garage	433 075	388 217
Debiterad fastighetsskatt	40 597	34 320
Elintäkter*	703 116	964 406
Vattenintäkter*	237 456	190 087
Avgifter för andrahandsupplåtelser	69 563	44 887
	10 576 486	9 955 635

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Återbetalning moms	625 913	0
Försäkringsersättningar	0	71 813
Betalningspåminnelse	1 709	1 376
Nyckel/tagg/fjärrkontroll	800	0
	628 422	73 189

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	523 977	424 070
Trädgårdsskötsel	105 999	78 040
Städkostnader	324 782	155 999
Snöröjning/sandning	61 550	88 001
Serviceavtal	35 640	0
Hisservice/besiktning	54 098	62 689
Hissreparationer	98 692	108 350
Reparationer	147 275	108 119
Planerat underhåll	344 493	256 144
El	665 866	446 157
Uppvärmning	812 808	815 559
Vatten och avlopp	316 050	352 750
Avfallshantering	244 036	251 919
Försäkringskostnader	89 239	122 717
Försäkringsskador	0	99 182
Kabel-tv	44 854	33 597
Bredband	261 222	377 196
Radonmätning	0	2 820
Systematiskt brandskyddsarbete	12 923	0
Förbrukningsinventarier	4 518	20 481
Förbrukningsmaterial	9 485	12 326
Övriga poster, besiktning, parkeringstjänster, jourutryckning, bevakning, trivselåtgärder	19 094	11 671
	4 176 601	3 827 787

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	57 840	58 270
Telefoni	2 372	2 223
Datorkommunikation	12 040	12 160
Hemsida	8 632	24 407
Kundförluster	13 208	268 730
Föreningsstämma	20 632	102 798
Revisionsarvode	15 538	22 372
Ekonomisk förvaltning	306 524	250 387
Teknisk förvaltning	54 817	106 713
Bankkostnader	6 295	4 196
Porto	15 616	10 978
Juridisk konsultation	4 715	18 960
Underhållsplan	23 210	22 470
Övriga externa tjänster; mätdata, tillsynsavgift, bygglov	24 559	60 128
Övriga poster	35 637	46 152
Korr/rättning tidigare år	-93 912	0
	507 723	1 010 944

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	254 548	121 758
Sociala avgifter	79 977	38 256
	334 525	160 014

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	376 745 468	376 745 468
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	376 745 468	376 745 468
Ingående avskrivningar	-22 684 655	-18 899 320
Årets avskrivningar	-5 012 617	-3 785 335
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 697 272	-22 684 655
Ingående värde mark	154 000 000	154 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	154 000 000	154 000 000
Utgående redovisat värde	503 048 196	508 060 813
Taxeringsvärden byggnader	226 962 000	223 908 000
Taxeringsvärden mark	77 822 000	92 919 000
	304 784 000	316 827 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	166 586	166 586
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 586	166 586
Ingående avskrivningar	-88 211	-55 211
Årets avskrivningar	-33 000	-33 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-121 211	-88 211
Utgående redovisat värde	45 375	78 375

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	87 001	2 280
Avräkningskonto förvaltare	2 787 888	1 915 839
	2 874 889	1 918 119

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringskostnader	30 134	28 971
Ekonomisk förvaltning	48 380	66 928
Bredband	79 252	67 254
Trappstädning	0	34 840
Electronisk Sign/ID	8 203	7 034
Intäkter för vatten och el	257 628	266 994
Teknisk förvaltning	27 043	0
	450 640	472 021

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	2,83	2029-09-17	21 312 500	21 500 000
SBAB	4,38	2026-09-15	15 525 000	15 525 000
Nordea	2,65	2028-11-20	29 000 000	30 000 000
Nordea	2,71	2027-12-13	38 562 500	38 812 500
			104 400 000	105 837 500
Kortfristig del av långfristig skuld			-17 025 000	-51 750 000

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: 17 025 000

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 15 525 000 kr

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

Not 12 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till entreprenör	130 158	130 158
Moms	64 563	32 701
Depositionsavgifter	108 545	152 000
Miljöavgift	13 553	13 484
Personalskatt	39 835	36 526
Avräkning lagst soc avgifter	41 721	38 256
	398 375	403 125

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Uppvärmning	109 958	106 674
El	74 372	75 771
Vatten och avlopp	4 316	65 667
Sophantering	22 302	4 209
Snöröjning/Halkbekämpning	3 468	6 465
Reparationer	8 202	128 034
Städning	16 551	16 970
Räntekostnader	165 650	160 434
Revision	25 000	32 400
Förutbetalda avgifter och hyror	777 530	489 397
	1 207 349	1 086 021

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	115 000 000	115 000 000
	115 000 000	115 000 000

Årsredovisningen har beslutats 2026-05-31

Älvsjö den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Adam Björkman
Ordförande

Avan Sandra Dilan

Ahmad Marof

Alireza Saberi

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

Rabia Koyuncu
Revisor
Av Borev utsedd revisorssuppleant

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_On_Track.pdf

Kvittensen skapad: 2026-06-01 20:25:59

Dokumentet är undertecknat av:

	Adam Victor Minchuan Björkman (19950710XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-31 19:39:59
	Ahmad Abdulla Marof (19911118XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-31 20:56:14
	ALIREZA SABERI (19800128XXXX) Styrelsemedlem	2026-06-01 17:50:58
	RABIA KOYUNCU (19800101XXXX) Revisor	2026-06-01 20:25:59
	AVAN DILAN (19940701XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-31 20:06:48



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_On_Track.pdf (171039 byte)

B0B3DA665B6CE5E762CBDD1A2766FA6FAF0A2661D6C6785311032601CEA6FEA0FADCE89B2B020202E940
0A054414BDBD0A5EE4D3BF0A99CCD3CDB00D89C6EA5F

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Brf On Track revisionsberättelse 2025.pdf

Kvittensen skapad: 2026-06-01 20:26:52

Dokumentet är undertecknat av:



RABIA KOYUNCU (19800101XXXX) Revisor

2026-06-01 20:26:51



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Brf On Track revisionsberättelse 2025.pdf (142902 byte)

5AFA6C5535AFE17D6724DAEAD878EFC284480448497FE625EFEA2128268D2EF536AA342E2E68B75AB010
EA740923A9B58BD32771978655502577F5591E276A35

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera** support

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 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 2025 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.

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, förfalskning, 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 2025-01-01 – 2025-12-31 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 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.

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

Rabia Koyuncu
Revisor