

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Spåret i Linköping

Org.nr. 769631-5246

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2016-01-18 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens aktuella stadgar registrerades 2020-08-06.

Föreningen har sitt grundsäte i Linköping. Föreningen har en gällande underhållsplan.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Norrberga 3:2. Fastigheten består av 39 bostadsrättslägenheter i småhus med ett tillhörande förråd till varje bostad. Föreningen förfogar över 1 handikappsparkering samt 3 besöksparkeringar. Föreningen och styrelsen har tecknat ansvarsförsäkring hos Folksam fram till 2026-05-01.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 2016 och består av flerbostadshus. Värdeåret är 2016.

Tomtens areal ca 12 700 kvm, bostadsarea 4 259 kvm. Ytor för garage tillkommer.

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 74 st

Medlemmar vid årets utgång 72 st

Under året har 5 överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 20250101-20251231

Richard Jaldebo	Ordförande
Beatrice Svensson	Ledamot
Gustav Iwarh	Ledamot
Martina Wernander	Ledamot
Edvin Hansson	Ledamot

Ann-Sofie Nystrand	Suppleant
Viktor Lönnbring	Suppleant
Joakim Jenå	Suppleant
Teresia Maria Nilsson	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 13.05.2025.

Brf Spåret i Linköping

Org.nr. 769631-5246

Revisorer

Under räkenskapsåret har Ernst & Young AB, organisationsnummer 556053-5873 varit revisionsbolag

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En medlem ansökte om att få förlänga sin redan godkända andrahandsuthyrning med ytterligare ett år med hänvisning till att bostadsrätten var svårsåld. Styrelsen avlog ansökan med motiveringen att det enligt gällande praxis inte medges uthyrning under längre tid än ett år enbart på grund av svårigheter att sälja bostaden.

Medlemmen hänsköt därefter ärendet till hyresnämnden, som delade föreningens bedömning och avlog ansökan.

Detta föranledde kostnader för föreningen i form av arvode till extern konsult, som anlätades för att biträda styrelsen i förberedelserna inför förhandlingen. Konsulten företrädde därutöver föreningen vid förhandlingen i hyresnämnden.

Föreningens ekonomi

Avgiftshöjning

Avgiftshöjning med 2 % från 01.01.2025.

Skatter och avgifter

Föreningen är skattefri tom. år 2031.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 729 576	3 529 221	3 141 257	2 860 324
Resultat efter finansiella poster	-532 430	-1 032 858	-63 992	-213 268
Soliditet (%)	61	61	61	61
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	872	827	736	552
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100	99	95	100
Skuldsättning (kr/kvm)	11 816	11 902	11 995	12 076
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 816	11 902	11 995	12 076
Sparande (kr/kvm)	111	-	221	184
Räntekänslighet (%)	14	14	16	22
Energikostnad (kr/kvm)	178	167	167	221

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 4 259 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar minusresultat, men föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden är intakt då likviditeten hålls under kontroll genom att kostnadshöjningar möts med ökade avgifter och en stram utgiftsbudget. Föreningen även amorterar löpande av befintliga lån.

Brf Spåret i Linköping

Org.nr. 769631-5246

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	72 403 000	9 062 000	4 802 121	-6 646 772
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			1 504 792	-1 504 792
Årets resultat				-532 430
Belopp vid årets utgång	72 403 000	9 062 000	6 306 913	-8 683 994

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-8 151 564
Årets resultat	-532 430
	-8 683 994

Förslag till disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	1 504 792
Balanseras i ny räkning	-10 188 786
	-8 683 994

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Spåret i Linköping

Org.nr. 769631-5246

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 729 576	3 529 221
Övriga rörelseintäkter		0	21 403
Summa rörelseintäkter		3 729 576	3 550 624
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 093 569	-1 151 370
Övriga rörelsekostnader		-116 614	-98 787
Personalkostnader	4	-92 993	-137 990
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 004 348	-1 004 348
Summa rörelsekostnader		-2 307 524	-2 392 495
Rörelseresultat		1 422 052	1 158 129
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 554	36 942
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 974 036	-2 227 929
Summa finansiella poster		-1 954 482	-2 190 987
Resultat efter finansiella poster		-532 430	-1 032 858
Resultat före skatt		-532 430	-1 032 858
Årets resultat		-532 430	-1 032 858

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	127 573 094	128 577 442
Summa materiella anläggningstillgångar		127 573 094	128 577 442
Summa anläggningstillgångar		127 573 094	128 577 442
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		339	2 784
Övriga fordringar	6	184 079	209 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	99 969	81 761
Summa kortfristiga fordringar		284 387	294 286
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 032 595	1 937 847
Summa kassa och bank		2 032 595	1 937 847
Summa omsättningstillgångar		2 316 982	2 232 133
SUMMA TILLGÅNGAR		129 890 076	130 809 575

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

Summa eget kapital

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2025-12-31

2024-12-31

81 465 000

6 306 913

87 771 913

-8 151 564

-532 430

-8 683 994

79 087 919

17 237 598

17 237 598

33 084 909

23 289

427

455 934

33 564 559

129 890 076

81 465 000

4 802 121

86 267 121

-5 613 914

-1 032 858

-6 646 772

79 620 349

34 405 631

34 405 631

16 286 868

71 540

0

425 187

16 783 595

130 809 575

Brf Spåret i Linköping

Org.nr. 769631-5246

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 422 052	1 158 129
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 004 348	1 004 348
Erhållen ränta mm		19 554	36 942
Erlagd ränta		-1 974 036	-2 227 929
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		471 918	-28 510
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		2 445	-4 887
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		9 775	-30 697
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-48 251	-490 895
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		28 853	134 592
Kassaflöde från den löpande verksamheten		464 740	-420 397
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-369 992	-396 078
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-369 992	-396 078
Förändring av likvida medel		94 748	-816 475
Likvida medel vid årets början		1 937 847	2 754 322
Likvida medel vid årets slut		2 032 595	1 937 847

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper***Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:Antal år

Byggnader

120

Övriga materiella anläggningstillgångar

20

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30 kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del som tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter	3 429 311	3 218 261
Debiterade elkostnader	285 612	303 952
Påminnelseavgifter	180	960
Överlåtelseavgifter	5 843	4 299
Pantsättningsavgifter	4 659	1 719
Övrigt	3 971	30
	3 729 576	3 529 221

Brf Spåret i Linköping

Org.nr. 769631-5246

NOTER

Not 3	Driftskostnader och reparationer	2025	2024
	Fastighetsskötsel	0	52 126
	Övriga driftskostnader	26 426	13 778
	Extern tillsyn och besiktning	0	6 000
	Ventilation	0	43 750
	El	613 549	577 725
	Vatten och avlopp	146 388	133 027
	Försäkring	81 377	67 302
	Bredband, TV och telefoni	153 680	151 380
	Hemsida	2 512	2 512
	Vinterunderhåll	14 601	35 680
	Reparationer	11 850	22 348
	Övriga avtal	43 186	40 166
	Trivsel	0	5 576
		1 093 569	1 151 370

Not 4	Personalkostnader	2025	2024
	Styrelsearvoden	56 300	104 000
	Övriga arvoden	14 700	1 000
	Sociala kostnader	21 993	32 990
		92 993	137 990

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	134 832 820	134 832 820
	Utgående anskaffningsvärden	134 832 820	134 832 820
	Ingående avskrivningar	-6 255 378	-5 251 030
	Årets avskrivningar	-1 004 348	-1 004 348
	Utgående avskrivningar	-7 259 726	-6 255 378
	Redovisat värde	127 573 094	128 577 442
	Markanläggning ingår med i redovisat anskaffningsvärde	237 818	237 818
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	29 400 000	29 400 000
	Byggnader	55 741 000	55 741 000
		85 141 000	85 141 000
Not 6	Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Skattekonto	179 778	205 698
	Momsfordran	0	1 722
	Förskottbetald moms	4 301	2 321
		184 079	209 741
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Intäktsränta	17 322	0
	Försäkring	27 126	27 126
	Bevakningskostnader	3 795	3 559
	Brdband, TV och telefoni	38 908	38 420
	Ekonomisk förvaltning	12 818	12 656
		99 969	81 761
Not 8	Skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	SBAB 32434886	0	17 115 597
	SBAB 92548417182 4,27 % 2028-09-15	17 237 598	17 290 034
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Swedbank 2950779690 2,434% 2026-09-28	15 916 876	16 182 524
	SBAB 92548417174 4,48 % 2026-09-15	17 115 597	0
	SBAB 92548417182 (årets amorteringar)	52 436	52 436
	SBAB 32434886 (årets amorteringar)	0	51 908
	Summa	50 322 507	50 692 499

Två av föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån klassificeras och redovisas som kortfristiga. I kortfristig del av långfristiga skulder ingår även löpande amorteringar av tredje lån med 52 436 kr.

NOTER

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	El	69 595	77 115
	Vatten	11 971	11 244
	Vinterundethåll	0	2 000
	Övriga avtal	7 535	7 453
	Revisionsarvode	25 000	25 000
	Låneräntor	3 228	4 228
	Förskott från medlemmar	326 252	298 147
	Övriga arvoden och soc. avgifter	12 353	0
		455 934	425 187

Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	53 130 000	53 130 000

Not 11 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Avgifterna höjdes med 3 % från 2026.01.01

Not 12 **Definition av nyckeltal****Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Brf Spåret i Linköping

Org.nr. 769631-5246

NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-27

Underskriven den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Richard Jaldebo

Gustav Iwarh

Beatrice Svensson

Martina Wernander

Edvin Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår från vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Mikael Olsson

Följande handlingar har undertecknats den 6 maj 2026



ÅR 2025 Brf Spåret i Linköping_260504.pdf

(377075 byte)

SHA-512: ad8bb0d3697665d1f95b93dff6a09bd67c8b0
a45819cd709f394f8ccb5b0acd3b2733cf6d4b7cd64595
a0424bc87dd0ade21b88e1bc06ab272ff0d62c297c165

Underskrifter

2026-05-05 20:37:45 (CET)



Beatrice Svensson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 19:10:14 (CET)



Carl Gustav Johnnie Iwarh

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 19:28:45 (CET)



Edvin Morgan Hansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-06 14:27:59 (CET)



Martina Wernander

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 19:16:05 (CET)



Richard Jaldebo

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-06 15:26:09 (CET)



Mikael Magnus Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



ÅR 2025 Brf Spåret i Linköping

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

4ca0f32a0cc51f349bb3d9774b0d8e089f15020e0dc93937adad34adc73a2132cf0ad01a9ba99f475b46349be6ed1471638ed6312fa0f10fc10a241fd927aab9



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spåret i Linköping, org.nr 769631-5246

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Bostadsrättsföreningen Spåret i Linköping för år 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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. Risker 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Spåret i Linköping för år 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Mikael Olsson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 6 maj 2026



Revisionsberättelse BRF Spåret i
Linköping.pdf

(104219 byte)
SHA-512: 701a9f971973331017b3b8f14cf584eb08a10
1ed588deecc42ee4e2f95b978d8cb30ed0ee4f99b87ac3
d6a7e296b4cf5e64c5336a0686cf57d53b0e3596a52b5

Underskrifter

2026-05-06 15:26:27 (CET)



Mikael Magnus Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Brf Spåret i Linköping

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

7d784bcc677e5f002ac19ddfab97df1e3a6e5e8d6e6cbbc3d2aa022c9bd20923a2d2835f76c9859409f1ec768a8dc84b3a5d9c6df70098e41b14552e1ff887d9



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.