



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Insteget



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Insteget med säte i Stockholm org.nr. 769616-9395 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tvåflingan 11	2010-09-30	1972

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
14	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	2 259
255	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 885
50	p-platser	0
Totalt 319 objekt		12 144

Föreningens lägenheter fördelas på: 190 st 1 rok, 64 st 2 rok, 1 st 3 rok.

Föreningens lokaler består av 10 st bokaler och 4 st lokaler.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sofie Andersson	Ordförande	2022-06-18	2023-06-07
Matilda Byström	Ordförande	2023-06-07	2023-07-20
Teddy Olafson	Ordförande	2023-07-20	
Teddy Olafson	Ledamot	2023-06-07	
Sven Allan Pierre	Ledamot	2023-07-20	
Ulf Gustavsson	Ledamot	2023-07-20	
Tim Clark	Ledamot	2023-07-20	
Farzaneh Ghaderi Azar	Ledamot	2022-06-23	2023-06-07
Fredrik Näslund	Ledamot	2023-07-20	
Per Hansson	Ledamot	2022-06-18	2023-07-20
Albert Graaf	Ledamot	2023-07-20	
Nils Lindström	Suppleant	2022-08-29	2023-06-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Näslund, Ulf Gustafsson, Teddy Olafson, Tim Clark och Albert Graaf.

Styrelsen har under året hållit 17 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsen.

Revisorer har varit: Joakim Mattsson, Borevision AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Björn Collsiöö, Kenza El Masoudi och Maria Petersson, valda vid föreningsstämman. Björn Collsiöö och Kenza El Masoudi har avgått under året.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 26 st röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2023-06-26. På extrastämman deltog 59 st röstberättigade medlemmar varav 10 st via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2023

Föreningen har under hösten amorterat av ett mindre lån som löpte med en hög rörlig ränta. Detta minskar räntekostnaderna framöver. Samtidigt har en större del av föreningens buffert placerats på ett räntebärande konto hos SBAB om ytterligare kommer stärka föreningens kassaflöde under året .

Styrelsen har även under året som gått tagit fram en ny policy för andrahandsuthyrning av parkeringsplatser, samt fortsatt arbetet med att få bort olovlig andrahandsuthyrning.

År 2023 har likt år 2022 präglats av stigande priser inom de flesta branscher och områden och medfört påverkan på Sveriges konjunktur genom stigande priser på mat, livsmedel, drivmedel och energi. Detta har lett till en hög inflation samt ökade räntor till följd av att Riksbanken har höjt styrräntan flertalet gånger under år 2023. Detta medförde att styrelsen införde avgiftsförändring om 10 % från och med 1 januari 2024.

Händelser under räkenskapsåret 2023

Styrelsen har under året som gått träffat flertalet leverantörer utav elbilsladdare för att se hur stor kapacitet fastigheten har om en framtida installation skulle ske.

Styrelsen har beställt och installerat två nya maskiner i tvättstugorna, en torktumlare till port 90 samt en tvättmaskin till port 92.

Ett större påkörningsskydd samt flera varningsskyltar om maxhöjd har nu installerats för att förhindra att höga bilar kör in i balkongerna utanför port 92.

Under året som gått har styrelsen fortsatt arbetet med att förstärka säkerheten i fastigheten för att förhindra inbrott. Detta har gjorts genom att förstärka fastighetens skalskydd samt ökat antal ronderingar med föreningens vaktbolag, Securitas.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2017

5-årsbesiktning påbörjades.

2018

Föreningen köpte, genom förlikning, tillbaka de två rålokaler, upplåttna med bostadsrätt, på entréplan.

2020

OVK och stamspolning utfördes.

De två rålokaler ställdes i ordning för uthyrning till hyresgäster.

Dörrautomatik installerades på entrédörrar, dörrar mellan hisshall och garage och på dörrarna till barnvagnsrummen för att uppfylla kraven på tillgänglighet.

Efter avläsning av fastighetens vattenmätare korrigerades kostnaderna för tidigare år.

2021

Efter förhandling om slutreglering med PEAB, gällande 5-årsbesiktningen (2017), nåddes under hösten 2020 en förlikning där föreningen under 2021 fick 1 250 000 i förlikningssumma samt att garantier för vissa åtgärder förlängdes.

Föreningen köpte in fler cykelställ till garaget som monterades fast i golvet.

2022

Byte av fjärrvärmecentral utfördes

Sortering av matavfallssortering, nya luckor till nedkast beställdes

Tillsyn av föreningens skyddsrum utfördes av MSB

Obligatorisk ventilationskontroll utfördes

Cykelrensning utfördes under våren 2022

2023

Inga större åtgärder har utförts

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	OVK-besiktning, 100 tkr
2024	Underhållsåtgärder i gemensamma utrymmen och låssystem 403 tkr
2025	-
2026	OVK-besiktning och rengöring av ventilationskanaler samt underhåll av dörrar och byte av tvättstugeutrustning, 1 149 tkr
2027	Målning av fasader och tak, underhåll av garageport, samt underhållning av gemensamma utrymmen, 7 469 tkr

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 31 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 360.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	122	135	284	133	229
Skuldsättning, kr/kvm	9 505	9 938	10 050	10 183	9 882
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 505	9 938	10 050	10 183	9 882
Räntekänslighet, %	13	16	16	16	16
Energikostnad, kr/kvm	143	134	130	158	113
Årsavgifter, kr/kvm	734	639	626	626	626
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	869	766	747	691	711
Nettoomsättning, tkr	10 367	9 230	9 073	8 397	8 241
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 881	-2 836	-859	-3 552	-1 326
Soliditet, %	76	75	75	75	76

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gången.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde är negativt vilket beror på att föreningen har gjort en extra amortering om 4 miljoner vilket kommer att gynna föreningen på sikt i form av minskade räntekostnader. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 122 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparatet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	416 843 600	0	0	416 843 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 069 112	0	493 278	4 562 390
S:a bundet eget kapital, kr	420 912 712	0	493 278	421 405 990
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-45 637 916	-2 835 556	-493 278	-48 966 751
Årets resultat, kr	-2 835 556	2 835 556	-3 142 976	-3 142 976
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-48 473 472	0	-3 636 254	-52 109 727
S:a eget kapital, kr	372 439 240	0	-3 142 976	369 296 263

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 819 323 kr samt ianspråktagande skett med 326 045 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det stämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-48 966 751
Årets resultat, kr	-3 142 976
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-52 109 727

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-819 323
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	467 927
Balanseras i ny räkning, kr	-52 461 123

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 367 315	9 199 806
Övriga rörelseintäkter	Not 3	191 178	30 738
Summa Rörelseintäkter		10 558 493	9 230 544
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 749 501	-5 469 873
Övriga externa kostnader	Not 5	-384 426	-265 155
Personalkostnader	Not 6	-489 422	-626 742
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 153 461	-4 150 994
Summa Rörelsekostnader		-10 776 811	-10 512 763
Rörelseresultat		-218 318	-1 282 219
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42 075	5 650
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 966 733	-1 558 987
Summa Finansiella poster		-2 924 658	-1 553 337
Resultat efter finansiella poster		-3 142 976	-2 835 556
Resultat före skatt		-3 142 976	-2 835 556
Årets resultat		-3 142 976	-2 835 556

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	474 254 990	478 405 984
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	96 214	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		474 351 204	478 405 984

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	4 700 000	4 700 000
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		4 700 000	4 700 000

Summa Anläggningstillgångar**479 051 204** **483 105 984****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 187	65 946
Övriga kortfristiga fordringar		3 990 116	5 936 472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	343 441	251 759
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 334 744	6 254 178

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	5 146 749	7 131 009
<i>Summa Kassa och bank</i>		5 146 749	7 131 009

Summa Omsättningstillgångar**9 481 492** **13 385 186****Summa Tillgångar****488 532 697** **496 491 170**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	416 843 600	416 843 600
Fond för yttre underhåll	4 562 390	4 069 112
Summa Bundet eget kapital	421 405 990	420 912 712

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-48 966 751	-45 637 916
Årets resultat	-3 142 976	-2 835 556
Summa Ansamlad förlust	-52 109 727	-48 473 473

Summa Eget kapital

369 296 263	372 439 239
--------------------	--------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	107 862 500	54 462 500
Summa Långfristiga skulder		107 862 500	54 462 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 575 000	66 225 000
Leverantörsskulder		543 287	558 986
Skatteskulder	Not 15	1 439 100	1 168 529
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	338 562	368 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 477 985	1 268 231
Summa Kortfristiga skulder		11 373 934	69 589 431

Summa Skulder

119 236 434	124 051 931
--------------------	--------------------

Summa Eget kapital och skulder

488 532 697	496 491 170
--------------------	--------------------

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-218 318	-1 282 219
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 153 461	4 150 994
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 153 461	4 150 994
Erhållen ränta	26 883	5 650
Erlagd ränta	-2 846 840	-1 526 436
Övriga poster	3 846	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 119 032	1 347 988
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	469 725	-60 516
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	314 610	353 776
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	784 335	293 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 903 367	1 641 248
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-98 681	-404 522
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-98 681	-404 522
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-5 250 000	-1 362 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 250 000	-1 362 500
Årets kassaflöde	-3 445 314	-125 774
Likvida medel vid årets början	12 529 562	12 655 336
Likvida medel vid årets slut	9 084 248	12 529 562

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 797 468	6 780 936
	Årsavgifter lokaler	1 122 060	975 708
	Hyror lokaler	801 136	725 148
	Hyror garage och parkeringsplatser	314 475	365 796
	Hyror förbrukningsbaserad	43 860	43 860
	Övriga primära intäkter	289 891	308 883
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 368 890	9 200 331
	Hysesbortfall	-1 575	-525
	<i>Summa</i>	-1 575	-525
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 367 315	9 199 806
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	52 500	0
	Övriga sekundära intäkter	138 678	30 738
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	191 178	30 738
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokavård och samfälligheter	-520 212	-449 564
	Snö och halk-bekämpning	-189 628	-171 809
	Reparationer	-472 706	-722 312
	Planerat underhåll	-467 927	-326 044
	Försäkringsskador	-155 644	-47 337
	EI	-455 369	-459 280
	Uppvärmning	-1 037 057	-960 765
	Vatten	-243 076	-211 518
	Sophämtning	-470 009	-513 997
	Fastighetsförsäkring	-142 307	-120 148
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-728 475	-710 113
	Förvaltningsavtalskostnader	-602 787	-560 682
	Övriga driftkostnader	-264 304	-216 302
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 749 501	-5 469 873

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-28 100	-9 138
	Administrationskostnader	-296 884	-173 908
	Extern revision	-32 225	-30 025
	Konsultkostnader	-2 434	0
	Föreningsverksamhet	-22 934	-49 834
	Övriga förvaltningskostnader	-1 850	-2 250
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-384 426	-265 155
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-365 166	-476 900
	Övriga arvoden	-7 245	0
	Sociala avgifter	-117 011	-149 842
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-489 422	-626 742
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-4 138 206	-4 138 206
	Avskrivning på markanläggning	-12 788	-12 788
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-2 467	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-4 153 461	-4 150 994

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	373 181 633	372 817 179
	Ingående anskaffningsvärde mark	141 477 336	141 477 336
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	149 881	105 875
	Årets investeringar	0	408 460
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	514 808 850	514 808 850
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-36 402 866	-32 251 872
	Årets avskrivningar	-4 150 994	-4 150 994
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-40 553 860	-36 402 866
	Utgående redovisat värde	474 254 990	478 405 984
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	290 000 000	290 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	29 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	108 000 000	108 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 328 000	3 328 000
	Summa	430 328 000	430 328 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	240 000 000	240 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	240 000 000	240 000 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	78 100	78 100
	Årets investeringar	98 681	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	176 781	78 100
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-78 100	-78 100
	Årets avskrivningar	-2 467	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-80 567	-78 100
	Utgående redovisat värde	96 214	0
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	3 938
	Omklassificering till byggnad	0	-3 938
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2023-12-31 2022-12-31*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Egna bostadsrättslokaler	4 700 000	4 700 000
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	4 700 000	4 700 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2023-12-31 2022-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	11 345	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	332 096	251 759
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	343 441	251 759

Not 13 Kassa och bank 2023-12-31 2022-12-31*Kassa och bank*

Swedbank	140 995	157 382
Swedbank	0	261 421
Swedbank	0	6 712 205
SBAB	5 000 000	0
SBAB	5 753	0
Summa Kassa och bank	5 146 749	7 131 009

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,9%	2028-03-01	53 712 500	1 250 000
Stadshypotek AB	4,88%	2024-01-19	6 325 000	0
Stadshypotek AB	1,5%	2027-03-01	28 850 000	0
Stadshypotek AB	0,76%	2026-03-01	26 550 000	0
			115 437 500	1 250 000

Långfristig del	107 862 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 250 000
Lån som ska konverteras inom ett år	6 325 000
Kortfristig del	7 575 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 250 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,63%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Skatteskulder **2023-12-31** **2022-12-31***Skatteskulder*

Skatteskulder 1 439 100 1 168 529

Summa Skatteskulder **1 439 100** **1 168 529****Not 16 Övriga kortfristiga skulder** **2023-12-31** **2022-12-31***Övriga skulder*

Depositioner 260 577 260 577

Momsskuld 71 908 93 924

Övriga kortfristiga skulder 6 077 14 184

Summa Övriga skulder **338 562** **368 685****Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** **2023-12-31** **2022-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter 936 324 890 276

Upplupna räntekostnader 229 622 109 729

Övriga upplupna kostnader 312 039 268 226

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **1 477 985** **1 268 231****Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser att notera.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Insteget, org.nr. 769616-9395

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Insteget för räkenskapsåret 2023.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Insteget för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Insteget signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TEDDY OLAFSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 11:18:39



ALBERT GRAAF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 17:33:24



TIM CLARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 17:14:01



ULF GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 17:40:54



FREDRIK NÄSLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 15:03:52



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 18:02:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Insteget signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 18:01:53



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.