



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Insteget



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Insteget med säte i Stockholm org.nr. 769616-9395 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tvålfvingan 11	1972-01-01	1972

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
12	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 865
2	lokaler (hyresrätt)	334
255	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 844
50	p-platser	0
Totalt 319 objekt		12 043

Föreningens lägenheter fördelas på: 196 st 1 rok, 58 st 2 rok, 1 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Teddy Olafson	Ordförande	2023-07-20	
Sven Allan Pierre	Ledamot	2023-07-20	2024-04-29
Ulf Gustavsson	Ledamot	2023-07-20	2024-06-25
Tim Clark	Ledamot	2023-07-20	
Fredrik Näslund	Ledamot	2023-07-20	2024-06-25
Samuel Johansson	Ledamot	2024-06-25	
Per Hansson	Ledamot	2024-06-25	
Albert Graaf	Ledamot	2023-07-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och ordförande.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tim Clark, Samuel Johansson, Per Hansson, Albert Graaf och Teddy Olafson.

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

Valberedning har varit: Mia Petersson, Katariina Ericsson samt Ulf Gustavsson valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar varav 7 via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Nuvarande underhållspln sträcker sig t om 2040-12-31.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-10.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2024

Avgiftshöjning

Under 2024 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 2 % för att stärka föreningens likviditet inför kommande låneförfall. Föreningen har ett lån med en ränta på 0,76 %, som förfaller den 1 mars 2026. Styrelsen anser att det är rimligt att anta att räntan då kommer att vara avsevärt högre.



Händelser under räkenskapsåret 2024

Under första halvan av året genomfördes OVK i samtliga lägenheter.

Från och med 2024-08-29 har medlemmar haft möjlighet till installation av elbilsladdare via Laddaccess som föreningen har avtal med, om man har en parkeringsplats utomhus.

Än idag finns det ingen medlem som har tecknat ett avtal för detta.

Under året som gått har styrelsen fortsatt arbetet med att förstärka säkerheten i fastigheten för att förhindra inbrott, jämfört med 2023 har antalet inbrott minskat avsevärt.

Inför kommande år har föreningen uppdragit Fastighetsskötsel AB att stärka föreningens entrédörrar, vilket vi hoppas eliminerar risken för inbrott.

Under sensommaren drabbades föreningen av en större översvämning i både garage och förråd, i samband med detta har det beställts och utförts uppgradering av pumpen i brunnen utanför garaget.

Styrelsen har under året noterat att kostnader för filterbyte har ökat markant och tog beslutet att sänka frekvensen på filterbyte för att hålla driftskostnaderna nere, utvärdering av denna ändring sker under 2025.

Styrelsen har under året träffat och tagit in offert av flera firmor som installerar solcellspaneler till den planerade extrastämman som hölls 2025-01-08.

Styrelsen har även förhandlat med ALM kring övertag av garaget som beslutades på extrastämman 2025-01-08.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**2017**

5-årsbesiktning påbörjades.

2018

Föreningen köpte, genom förlikning, tillbaka de två rålokalerna, upplåtna med bostadsrätt, på entréplan.

2020

OVK och stamspolning utfördes.

De två rålokalerna 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

2024

OVK utförd.

Uppgradering av pump i brunnen utanför garaget i samband med översvämning i garage/förråd.

Ändrat frekvens av filterbyte för att hålla driftskostnader nere.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Underhållsåtgärder i gemensamma utrymmen 250 tkr
2025	Låsning av sopnedkast pga bristfällig sopsortering, medlemmar får istället tillgång till soprummet.
2025	Stampolning
2025	Underhåll av pumpgröpar i garaget, 120 tkr
2025	Installation av Solcellspaneler på taket
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 överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 352 och under året har det tillkommit 35 och avgått 39 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 348.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	175	122	135	284	133
Skuldsättning, kr/kvm	9 482	9 505	9 938	10 050	10 183
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 752	9 505	9 938	10 050	10 183
Räntekänslighet, %	12	13	16	16	16
Energikostnad, kr/kvm	166	143	134	130	158
Årsavgifter, kr/kvm	838	734	639	626	626
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	85	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	930	869	766	747	691
Nettoomsättning, tkr	11 194	10 367	9 230	9 073	8 397
Resultat efter finansiella poster, tkr	-7 204	-3 143	-2 836	-859	-3 552
Soliditet, %	76	76	75	75	75

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. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst nedskrivningen av egna bostadsrättslokaler som inte är likviditetspåverkande. Utöver detta har föreningen stora avskrivningskostnader som inte heller påverkar likviditeten.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt vilket delvis beror på kostnader för planerat underhåll och delvis på att föreningen har beslutat att börja betala preliminär skatt samt betala hela fastighetsskatteskulden för 2 år. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 175 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja föreningens avgifter med 2%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

		Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	
Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång			Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	416 843 600	0	0	416 843 600
Underhållsfond, kr	4 562 390	0	351 396	4 913 786
S:a bundet eget kapital, kr	421 405 990	0	351 396	421 757 386
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-48 966 751	-3 142 976	-351 396	-52 461 123
Årets resultat, kr	-3 142 976	3 142 976	-7 203 926	-7 203 926
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-52 109 727	0	-7 555 322	-59 665 049
S:a eget kapital, kr	369 296 263	0	-7 203 926	362 092 337

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 819 323 kr samt ianspråktagande skett med 467 927 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	-52 461 123
Årets resultat, kr	-7 203 926
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-59 665 049

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-819 323
lanspråkstagande av underhållsfond, kr	445 681
Balanseras i ny räkning, kr	-60 038 691

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 193 995	10 367 315
Övriga rörelseintäkter	Not 3	387	191 178
Summa Rörelseintäkter		11 194 382	10 558 493
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 072 087	-5 749 501
Övriga externa kostnader	Not 5	-5 067 714	-384 426
Personalkostnader	Not 6	-278 110	-489 422
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 160 862	-4 153 461
Summa Rörelsekostnader		-15 578 772	-10 776 811
Rörelseresultat		-4 384 390	-218 318
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		212 433	42 075
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 031 969	-2 966 733
Summa Finansiella poster		-2 819 536	-2 924 658
Resultat efter finansiella poster		-7 203 926	-3 142 976
Resultat före skatt		-7 203 926	-3 142 976
Årets resultat		-7 203 926	-3 142 976



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	470 103 997	474 254 990
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	86 346	96 214
Summa Materiella anläggningstillgångar		470 190 342	474 351 204

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	0	4 700 000
Summa Finansiella anläggningstillgångar		0	4 700 000

Summa Anläggningstillgångar

470 190 342 479 051 204

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		135 446	1 187
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 863 359	3 990 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	308 384	343 441
Summa Kortfristiga fordringar		3 307 189	4 334 744

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	5 362 604	5 146 749
Summa Kassa och bank		5 362 604	5 146 749

Summa Omsättningstillgångar

8 669 793 9 481 492

Summa Tillgångar

478 860 136 488 532 697



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	416 843 600	416 843 600
Fond för yttre underhåll	4 913 786	4 562 390
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	421 757 386	421 405 990
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-52 461 123	-48 966 751
Årets resultat	-7 203 926	-3 142 976
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-59 665 049	-52 109 727
Summa Eget kapital	362 092 337	369 296 263

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14 106 612 500	107 862 500
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	106 612 500	107 862 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	7 575 000	7 575 000
Leverantörsskulder	420 543	543 287
Skatteskulder	Not 15 67 180	1 439 100
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 454 980	338 562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 1 637 595	1 477 985
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	10 155 299	11 373 934
Summa Skulder	116 767 799	119 236 434
Summa Eget kapital och skulder	478 860 136	488 532 697



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 384 390	-218 318
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 160 862	4 153 461
Övriga justeringar	4 700 000	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	8 860 862	4 153 461
Erhållen ränta	223 779	26 883
Erlagd ränta	-2 047 309	-2 846 840
Övriga poster	0	3 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 652 941	1 119 032
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-117 839	469 725
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 203 295	314 610
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 321 134	784 335
Kassaflöde från den löpande verksamheten	331 808	1 903 367
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-98 681
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-98 681
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 250 000	-5 250 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 250 000	-5 250 000
Årets kassaflöde	-918 192	-3 445 314
Likvida medel vid årets början	9 084 248	12 529 562
Likvida medel vid årets slut	8 166 055	9 084 248



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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 576 916	7 797 468
	Årsavgifter lokaler	1 234 296	1 122 060
	Hyror lokaler	838 998	801 136
	Hyror garage och parkeringsplatser	369 518	314 475
	Hyror förbrukningsbaserad	27 415	43 860
	Övriga primära intäkter	300 795	289 891
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 347 938	10 368 890
	Hyresbortfall	-153 943	-1 575
	<i>Summa</i>	-153 943	-1 575
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 193 995	10 367 315
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	52 500
	Övriga sekundära intäkter	387	138 678
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	387	191 178
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-698 118	-520 212
	Snö och halk-bekämpning	-105 520	-189 628
	Reparationer	-492 220	-472 706
	Planerat underhåll	-445 681	-467 927
	Försäkringsskador	0	-155 644
	El	-502 672	-455 369
	Uppvärmning	-1 179 622	-1 037 057
	Vatten	-314 999	-243 076
	Sophämtning	-482 661	-470 009
	Fastighetsförsäkring	-163 561	-142 307
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-738 930	-728 475
	Förvaltningsavtalskostnader	-611 018	-602 787
	Övriga driftkostnader	-337 086	-264 304
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 072 087	-5 749 501

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 330	-28 100
	Administrationskostnader	-260 395	-296 884
	Extern revision	-36 125	-32 225
	Konsultkostnader	-56 250	-2 434
	Föreningsverksamhet	-12 014	-22 934
	Övriga förvaltningskostnader	-4 701 600	-1 850
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-5 067 714	-384 426
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-204 433	-365 166
	Övriga arvoden	-7 845	-7 245
	Sociala avgifter	-65 832	-117 011
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-278 110	-489 422
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<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	-9 868	-2 467
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-4 160 862	-4 153 461

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	373 181 633	373 181 633
	Ingående anskaffningsvärde mark	141 477 336	141 477 336
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	149 881	149 881
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	514 808 850	514 808 850
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-40 553 860	-36 402 866
	Årets avskrivningar	-4 150 994	-4 150 994
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-44 704 853	-40 553 860
	<i>Utgående redovisat värde</i>	470 103 997	474 254 990
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
	<i>Summa</i>	430 328 000	430 328 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	240 000 000	240 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	240 000 000	240 000 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	176 781	78 100
	Årets investeringar	0	98 681
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	176 781	176 781
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-80 567	-78 100
	Årets avskrivningar	-9 868	-2 467
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-90 435	-80 567
	<i>Utgående redovisat värde</i>	86 346	96 214
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	4 700 000	4 700 000
	Utrangering	-4 700 000	0
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	0	4 700 000

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar 2024-12-31 2023-12-31

<i>Övriga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB	2 803 451	3 937 499	
Övriga fordringar	59 908	52 617	
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 863 359	3 990 116	

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2024-12-31 2023-12-31

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
Upplupna ränteintäkter	0	11 345	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	308 384	332 096	
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	308 384	343 441	

Not 13 Kassa och bank 2024-12-31 2023-12-31

<i>Kassa och bank</i>			
Swedbank	142 408	140 995	
Swedbank	1 000	0	
SBAB	0	5 000 000	
SBAB	5 219 196	5 753	
<i>Summa Kassa och bank</i>	5 362 604	5 146 749	

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<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	52 462 500	1 250 000
Stadshypotek AB	4,08%	2025-01-21	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
			114 187 500	1 250 000

Långfristig del	106 612 500
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	2,57%
Finns swap-avtal	Nej



Not 15	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder

67 180

1 439 100

*Summa Skatteskulder***67 180****1 439 100**

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner

335 577

260 577

Momsskuld

99 271

71 908

Övriga kortfristiga skulder

20 132

6 077

*Summa Övriga skulder***454 980****338 562**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

1 039 956

936 324

Upplupna räntekostnader

214 282

229 622

Övriga upplupna kostnader

383 357

312 039

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***1 637 595****1 477 985**

Not 18	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Föreningen höll en extrastämma den 2025-01-08 på vilken det beslutades om att föreningen ska förvärva garaget samt installera solceller.

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 Bostadsrättsföreningen Insteget, org.nr. 769616-9395

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Insteget för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 2024 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Insteget signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TEDDY OLAFSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 10:59:46



ALBERT GRAAF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 14:01:39



TIM CLARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 20:05:22



SAMUEL JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 22:43:38



PER HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 12:05:46



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 07:22:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Insteget signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 07:22:20



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 föreningsstämmans 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 stadgarna 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

Stadgarna 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.