



## 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 <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 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/m<sup>2</sup>.

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<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital                   | Belopp vid<br>årets ingång |                                                                        |                           | Belopp vid<br>årets utgång |
| Inbetalade insatser, kr               | 416 843 600                | 0                                                                      | 0                         | 416 843 600                |
| Underhållsfond, kr                    | 4 562 390                  | 0                                                                      | 351 396                   | 4 913 786                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>421 405 990</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>351 396</b>            | <b>421 757 386</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| 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                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-52 109 727</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-7 555 322</b>         | <b>-59 665 049</b>         |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>369 296 263</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-7 203 926</b>         | <b>362 092 337</b>         |

\* 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         |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-59 665 049</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                        |                    |
|----------------------------------------|--------------------|
| Reservation till underhållsfond, kr    | -819 323           |
| lanspråkstagande av underhållsfond, kr | 445 681            |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>     | <b>-60 038 691</b> |

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01  
2024-12-31 2023-12-31

|                                                                             |       |                    |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                    |                    |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 11 193 995         | 10 367 315         |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 387                | 191 178            |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>11 194 382</b>  | <b>10 558 493</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                    |                    |
| 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         |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-15 578 772</b> | <b>-10 776 811</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>-4 384 390</b>  | <b>-218 318</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                    |                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 212 433            | 42 075             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -3 031 969         | -2 966 733         |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-2 819 536</b>  | <b>-2 924 658</b>  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-7 203 926</b>  | <b>-3 142 976</b>  |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-7 203 926</b>  | <b>-3 142 976</b>  |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-7 203 926</b>  | <b>-3 142 976</b>  |



# 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

Bundet eget kapital

|                           |             |             |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Medlemsinsatser           | 416 843 600 | 416 843 600 |
| Fond för yttre underhåll  | 4 913 786   | 4 562 390   |
| Summa Bundet eget kapital | 421 757 386 | 421 405 990 |

Ansamlad förlust

|                        |             |             |
|------------------------|-------------|-------------|
| Balanserat resultat    | -52 461 123 | -48 966 751 |
| Årets resultat         | -7 203 926  | -3 142 976  |
| Summa Ansamlad förlust | -59 665 049 | -52 109 727 |

Summa Eget kapital

362 092 337 369 296 263

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |             |             |
|-------------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 106 612 500 | 107 862 500 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 106 612 500 | 107 862 500 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| 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  |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 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

|                                                                                     |                   |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                   |                   |
| 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>                    | <b>8 860 862</b>  | <b>4 153 461</b>  |
| Erhållen ränta                                                                      | 223 779           | 26 883            |
| Erlagd ränta                                                                        | -2 047 309        | -2 846 840        |
| Övriga poster                                                                       | 0                 | 3 846             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 652 941</b>  | <b>1 119 032</b>  |
| <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>                          | <b>-1 321 134</b> | <b>784 335</b>    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>331 808</b>    | <b>1 903 367</b>  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                   |                   |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | 0                 | -98 681           |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>0</b>          | <b>-98 681</b>    |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                   |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -1 250 000        | -5 250 000        |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-1 250 000</b> | <b>-5 250 000</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-918 192</b>   | <b>-3 445 314</b> |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>9 084 248</b>  | <b>12 529 562</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>8 166 055</b>  | <b>9 084 248</b>  |



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>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>                   | <b>11 347 938</b>        | <b>10 368 890</b>        |
|       | Hyresbortfall                                   | -153 943                 | -1 575                   |
|       | <i>Summa</i>                                    | <b>-153 943</b>          | <b>-1 575</b>            |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>11 193 995</b>        | <b>10 367 315</b>        |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                         | 0                        | 52 500                   |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 387                      | 138 678                  |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>387</b>               | <b>191 178</b>           |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>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>                    | <b>-6 072 087</b>        | <b>-5 749 501</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>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>                                                    | <b>-5 067 714</b>        | <b>-384 426</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>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>                                                           | <b>-278 110</b>          | <b>-489 422</b>          |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>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> | <b>-4 160 862</b>        | <b>-4 153 461</b>        |

| 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>          | <b>514 808 850</b> | <b>514 808 850</b> |
|        | <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>               | <b>-44 704 853</b> | <b>-40 553 860</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                       | <b>470 103 997</b> | <b>474 254 990</b> |
|        | <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>                                          | <b>430 328 000</b> | <b>430 328 000</b> |
|        | <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>                             | <b>240 000 000</b> | <b>240 000 000</b> |
| 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>          | <b>176 781</b>     | <b>176 781</b>     |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                     |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                | -80 567            | -78 100            |
|        | Årets avskrivningar                                   | -9 868             | -2 467             |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>               | <b>-90 435</b>     | <b>-80 567</b>     |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                       | <b>86 346</b>      | <b>96 214</b>      |
| 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>   | <b>0</b>           | <b>4 700 000</b>   |

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> | <b>2 863 359</b> | <b>3 990 116</b> |  |

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> | <b>308 384</b> | <b>343 441</b> |  |

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> | <b>5 362 604</b> | <b>5 146 749</b> |  |

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                           |
|                     |                  |                   | <b>114 187 500</b> | <b>1 250 000</b>            |

|                                                           |             |
|-----------------------------------------------------------|-------------|
| 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 |
|---------------|--------|-----------|

|                            |               |                  |
|----------------------------|---------------|------------------|
| <i>Summa Skatteskulder</i> | <b>67 180</b> | <b>1 439 100</b> |
|----------------------------|---------------|------------------|

|        |                             |            |            |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
| 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 |
|-----------------------------|--------|-------|

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>454 980</b> | <b>338 562</b> |
|-----------------------------|----------------|----------------|

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| 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 |
|---------------------------|---------|---------|

|                                                           |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>1 637 595</b> | <b>1 477 985</b> |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|

|        |                                                 |
|--------|-------------------------------------------------|
| 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.