



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Insteget



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Insteget med säte i Stockholm org.nr. 769616-9395 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tvåflingan 11 1:1		1972 (Värdeår 2011)

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
14	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	2259
255	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9885
50	p-platser	0
Totalt 319 objekt		12144

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

Föreningens lokaler består av 10 st bokaler och 4 st lokaler

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Emma Karlsson	Ordförande	2017-07-04	2022-06-18
Emma Karlsson	Ledamot	2017-06-30	2022-06-23
Sofie Andersson	Ordförande	2022-06-18	
Narina Bengtsson	Ledamot	2017-06-30	2022-06-23
Farzaneh Ghaderi Azar	Ledamot	2022-06-23	
Sara Åkerman	Ledamot	2021-06-15	2022-06-18
Nils Lindström	Ledamot	2022-06-18	2022-08-29
Nils Lindström	Suppleant	2022-08-29	
Lilian Lawson	Ledamot	2022-06-18	2022-08-29
Per Hansson	Ledamot	2022-06-18	
Matilda Byström	Ledamot	2022-06-18	
Linnea Benktson	Suppleant	2021-06-15	2022-06-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: hela styrelsen

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Farzaneh Ghaderi Azar, Sofie Andersson, Per Hansson, Matilda Byström.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Joakim Mattsson, Borevision AB.

Valberedning har varit: Simon Nkangi, Linnea Benktson och Max Hedin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. På stämman deltog 16 st medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2022

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

Styrelsen har även under året som gått tagit fram en ny policy för andrahandsuthyrning, samt påbörjat en översyn av vår andrahandsuthyrning som syftar till att komma tillrätta med olovlig andrahandsuthyrning.

År 2022 har präglats av stigande priser inom de flesta branscher och områden och medfört påverkan på Sveriges konjunktur genom stigande priser på mat, livsmedel, drivmedel och energi. Detta har lett till en hög inflation samt ökade räntor till följd av att Riksbanken har höjt styrräntan flertalet gånger under år 2022. Detta medförde att styrelsen införde avgiftsförändring om 15 % från och med 1 januari 2023.

Det sker en generell ökning av kostnader för föreningen framöver. Detta till följd av ökande priser på fjärrvärme och vatten

samt att flera av föreningens lån löper ut under 2023. Med dagens ränteläge kommer de nya räntorna att bli betydligt högre än tidigare vilket påverkar ekonomin i stor utsträckning. Detta har vi bland annat tagit höjd för genom en höjning av årsavgiften samt en sänkning av den årliga amorteringen på lånen. Det pågår just nu en översikt av möjligheten att investera i solpaneler under 2023 för att minska energikostnaden för vår fastighet. Styrelsen arbetar fortlöpande med att upprätthålla en så bra ekonomisk plan som möjligt utifrån rådande förhållanden.

Händelser under räkenskapsåret 2022

Under 2022 har arbetet med att införa matavfallshantering slutförts för samtliga medlemmar i föreningen vilket innebär att föreningen numera sorterar sitt matavfall. Styrelsen har under året som gått också påbörjat arbete med frågan kring förnyelsebar energi och vilka möjligheter föreningen har att investera i förnyelsebar energi på sikt. Detta är en fråga som styrelsen kommer fortsätta arbeta med under 2023.

Under 2022 har föreningen även infört nyckelfri hemtjänst på uppdrag från Stockholms Stad. Införandet av nyckelfri hemtjänst omfattar hela staden och arbetet påbörjades i söderort. Syftet med nyckelfri hemtjänst är att göra hemtjänsten snabbare, säkrare och därmed tryggare. Att föreningen nu har nyckelfri hemtjänst innebär att de som har hemtjänst slipper ge hemtjänstpersonalen egna nycklar, blippar och eller portkoder utan hemtjänsten kommer in med en digital nyckel. Införandet av nyckelfri hemtjänst innebär också en säkrare lösning för föreningen då den digitala nyckeln innebär att all personal som får tillgång till vår fastighet loggas och registreras så att man i efterhand kan se vem som har haft tillgång till vår fastighet. Detta innebär en ökad säkerhet för föreningen. Stockholm Stad har stått alla kostnader som har uppkommit i samband med införandet av nyckelfri hemtjänst.

Styrelsen har även under året som gått tagit fram en ny rutin för mäklare och visningar i vår fastighet. Den nya rutinen innebär att mäklare inte längre får ställa upp dörrar utan istället får ansöka om tillgång till porttelefonen. Detta är ytterligare ett steg i styrelsens arbete att förstärka säkerheten för fastigheten och våra medlemmar.

Under året som gått har styrelsen också bytt ut all städutrustning i våra tvättstugor.

Styrelsen har även uppdaterat föreningens hemsida och även infört en idélåda för att möjliggöra för våra medlemmar att dela med sig av sina idéer för föreningen anonymt.

Slutligen har styrelsen även anordnat ett mingel för att fira föreningens 10-årsjubileum samt anordnat ett glöggmingel där medlemmarna hade möjlighet att ställa frågor till styrelsen.

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

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

Årtal	Ändamål
2023	OVK-besiktning, 100 tkr
2024	Underhållsåtgärder i gemensamma utrymmen och låssystem 403 tkr
2025	-
2026	OVK-besiktning och rengöring av ventilationskanaler samt underhåll av dörrar och byte av tvättstugeutrustning, 1 149 tkr
2027	Målning av fasader och tak, underhåll av garageport, samt underhållning av gemensamma utrymmen, 7 469 tkr

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 46 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 360.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	135	284	133	229	148
Skuldsättning, kr/kvm	9 938	10 050	10 183	9 882	9 911
Räntekänslighet, %	16	16	16	16	16
Energikostnad, kr/kvm	134	130	158	113	0
Driftskostnad, kr/kvm	428	405	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	639	626	626	626	632
Totala intäkter, kr/kvm	766	747	691	711	757
Nettoomsättning, tkr	9 230	9 073	8 397	8 241	8 198
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 836	-859	-3 552	-1 326	-2 713
Soliditet, %	75	75	75	76	76

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)
Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	416 843 600	0	0	416 843 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 437 124	0	631 988	4 069 112
S:a bundet eget kapital, kr	420 280 724	0	631 988	420 912 712
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-44 147 390	-858 538	-631 988	-45 637 916
Årets resultat, kr	-858 538	858 538	-2 835 556	-2 835 556
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-45 005 928	0	-3 467 544	-48 473 472
S:a eget kapital, kr	375 274 796	0	-2 835 556	372 439 240

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 819 323 kr samt ianspråktagande skett med 187 335 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-45 637 916
Årets resultat, kr	-2 835 556
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-48 473 472

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-819 323
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	326 045
Balanseras i ny räkning, kr	-48 966 750

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

RESULTATRÄKNING		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 230 544	9 073 284
Summa rörelseintäkter		9 230 544	9 073 284
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 202 191	-4 915 100
Övriga externa kostnader	Not 4	-206 792	-288 484
Underhåll enligt plan	Not 5	-326 045	-187 335
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-626 742	-265 797
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 150 994	-4 123 071
Summa rörelsekostnader		-10 512 763	-9 779 787
Rörelseresultat		-1 282 219	-706 503
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 650	2 316
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 558 987	-1 445 596
Summa finansiella poster		-1 553 337	-1 443 280
Exceptionella intäkter		0	1 291 245
Årets resultat		-2 835 556	-858 538

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8, 13	478 405 984	482 148 518
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	3 938
Summa materiella anläggningstillgångar		478 405 984	482 152 455
Summa anläggningstillgångar		478 405 984	482 152 455
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 315	0
Kundfordringar		64 631	58 347
Avräkningskonto HSB		5 398 553	5 553 965
Övriga kortfristiga fordringar		537 919	534 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	251 759	202 631
Summa kortfristiga fordringar		6 254 178	6 349 074
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Egna lokaler	Not 11	4 700 000	4 700 000
Summa kortfristiga placeringar		4 700 000	4 700 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		0	6 682 667
Bank	Not 12	7 131 009	418 703
Summa kassa och bank		7 131 009	7 101 371
Summa omsättningstillgångar		18 085 186	18 150 444
Summa tillgångar		496 491 170	500 302 900

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		416 843 600	416 843 600
Fond för yttre underhåll		4 069 112	3 437 124
Summa bundet eget kapital		420 912 712	420 280 724
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-45 637 916	-44 147 390
Årets resultat		-2 835 556	-858 538
Summa ansamlad förlust		-48 473 473	-45 005 928
Summa eget kapital		372 439 239	375 274 796
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	54 462 500	81 025 000
Summa långfristiga skulder		54 462 500	81 025 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	66 225 000	41 025 000
Leverantörsskulder		558 986	503 100
Aktuell skatteskuld	Not 14	1 168 529	912 608
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	368 685	355 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 268 231	1 206 690
Summa kortfristiga skulder		69 589 431	44 003 104
Summa skulder		124 051 931	125 028 104
Summa eget kapital och skulder		496 491 170	500 302 900

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.
Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 89 år.
Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,1 %.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 20 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivning markanläggningar

Avskrivning på markanläggningar sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10 år och 20 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kr per lägenhet 2022.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 780 936	6 648 060
	Årsavgifter lokaler	975 708	956 592
	Hysesintäkt lokaler	725 148	697 686
	Hysesintäkt garage och bilplatser	365 271	360 009
	Årsavgift konsumtionsavgift värme/vatten	43 860	43 215
	Intäkt andrahandsupplåtelse	154 179	193 835
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	104 643	116 523
	Övriga fakturerade kostnader	45 764	40 633
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	35 035	16 731
		9 230 544	9 073 284
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-769 649	-870 428
	El	-459 280	-331 858
	Uppvärmning	-960 765	-1 028 617
	Vatten	-211 518	-222 369
	Renhållning	-513 997	-499 871
	Bevakningskostnader	-182 579	-158 489
	TV, bredband, iptelefoni	0	-11 000
	Serviceavtal	0	-4 146
	Hissar serviceavtal & besiktning	-35 530	-35 055
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-585 843	-605 542
	Förvaltningskostnader	-560 682	-515 430
	Försäkringar	-120 148	-107 421
	Fastighetsskatt	-710 113	-457 904
	Övriga driftskostnader	-92 086	-66 971
		-5 202 191	-4 915 100
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-30 025	-25 316
	Andrahandsuthyrningsavgift	0	-9 375
	Kostnader överlåtelse och panter	-106 634	-118 883
	Föreningsverksamhet	-11 835	0
	Kontorsutrustning och -material	-1 594	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-18 706	-19 759
	Konsulter	0	-37 682
	Stämma och styrelse	-37 999	-9 653
	Kundförluster m m	0	-67 816
		-206 792	-288 484
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-274 120	-16 759
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-170 576
	Underhåll mark och utemiljö	-51 925	0
		-326 045	-187 335

Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-476 900	-202 250
	Sociala avgifter	-149 842	-63 547
		<u>-626 742</u>	<u>-265 797</u>

Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-4 138 206	-4 112 483
	Markanläggningar	-12 788	-10 588
		<u>-4 150 994</u>	<u>-4 123 071</u>

Not 8	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	372 817 179	372 191 461			
	Omklassificering från pågående nyanläggningar	3 938	0			
	*)Årets försäljning, utträngning byggnad	0	-75 000			
	Årets investering byggnader, ny fjärrvärmecentral	360 517	700 718			
	Ingående anskaffningsvärde mark	141 477 336	141 477 336			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	105 875	23 375			
	Årets investering markanläggning, 2 st nya p-platser	44 006	82 500			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	514 808 850	514 400 390			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-32 238 947	-28 126 464			
	Årets avskrivningar byggnader	-4 138 206	-4 112 483			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-12 925	-2 338			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-12 788	-10 588			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-36 402 866	-32 251 872			
	* utträngning komponent pga bidrag passerssystem					
	Utgående bokfört värde	478 405 984	482 148 518			
	Bokförda värden byggnader	336 804 480	340 578 232			
	Bokförda värden mark	141 477 336	141 477 336			
	Bokförda värden markanläggningar	124 168	92 950			
	Fastighetsbeteckning:	Tvålfvingan 11				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	2011	290 000 000	108 000 000	398 000 000	278 000 000
	Lokaler		29 000 000	3 328 000	32 328 000	27 128 000
			319 000 000	111 328 000	430 328 000	305 128 000
Not 9	Pågående nyanläggningar					
	Ingående värde pågående nyanläggningar			3 938		0
	Årets Investering			0		3 938
	Omklassificering till Byggnader & Mark			-3 938		0
	Utgående värde pågående nyanläggningar			0		3 938
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			251 759		202 631
				251 759		202 631
Not 11	Kortfristiga placeringar					
	Egna bostadsrättslokaler			4 700 000		4 700 000
				4 700 000		4 700 000
Not 12	Bank					
	Swedbank			6 712 205		6 682 667
	Swedbank			157 382		157 282
	Swedbank			261 421		261 421
				7 131 009		7 101 370

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,36%	2023-03-01	54 650 000	0
Stadshypotek AB	3,26%	2023-01-19	6 325 000	0
Stadshypotek AB	3,76%	2023-03-08	4 000 000	0
Stadshypotek AB	0,76%	2026-03-01	26 550 000	0
Stadshypotek AB	1,50%	2027-03-01	29 162 500	1 250 000
			120 687 500	1 250 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				54 462 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				5 000 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				114 437 500
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckning			240 000 000	240 000 000
varav i eget förvar			0	0
Summa ställda säkerheter			240 000 000	240 000 000

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	1 168 529	912 608
	1 168 529	912 608

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	93 924	92 727
Övriga kortfristiga skulder	274 761	262 979
	368 685	355 706

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	240 326	239 675
Upplupna räntekostnader	109 729	77 178
Upplupen revision	27 900	25 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	890 276	859 860
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 977
	1 268 231	1 206 690

Not 17 Eventualförpliktelser

Inga

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser att notera

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Sofie Andersson

Matilda Byström

Per Hansson

Farzaneh Ghaderi Azar

Vår revisionsberättelse har avgivits

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Insteget för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 2022 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Anmärkning

Styrelsen ska dokumentera sin förvaltning i protokoll som förs vid styrelsens möten. De styrelseprotokoll som funnits tillgängliga för revision täcker inte hela räkenskapsåret. Det är därmed inte möjligt att säkerställa att samtliga protokoll varit tillgängliga för granskning. För tiden från 1 januari till stämman den 30 maj 2022 har endast enstaka protokoll presenterats.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Insteget signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SOFIE ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 09:30:22



FARZANEH GHADERI AZAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 12:24:07



PER HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 11:16:36



MATILDA BYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 10:05:04



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 13:20:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Insteget signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 13:21:44



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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