



ÅRSREDOVISNING 2021

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Insteget med säte i Stockholm org.nr. 769616-9395 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

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:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tvålfvingan 11 1:1		1972 (Värdeår 2011)
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. Styrelseansvarsförsäkring ingår. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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	
Narina Bengtsson	Ledamot	2017-06-30	
Sara Åkerman	Ledamot	2021-06-15	
Louise Gadstam	Ledamot	2019-05-29	2021-08-23
Linnea Benktson	Suppleant	2021-06-15	
Aron Turén	Suppleant	2020-06-07	2021-06-15

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

Styrelsen har under året hållit 14 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Emma Karlsson, Narina Bengtsson, Sara Åkerman.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Joakim Mattsson, Borevision AB.

Valberedning har varit: Aron Cham Turén, Simon Nkangi, Elin Öman, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08. På stämman deltog 15 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året 2021 varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2022-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast 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 rålokaler ställdes i ordning för uthyrning till hyresgäster.

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

Efter avläsning av fastighetens vattenmätare korrigerades kostnaderna för tidigare år.

2021

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

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

Händelser under räkenskapsåret

Under januari 2021 flyttade hyresgäster in i de iordningställda lokalerna på entréplan. Dessa nya hyresavtal genererar hyresintäkter på 681 000kr per år till föreningen.

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med det systematiska brandskyddet i fastigheten. Det har installerats brytskydd på de dörrar som saknade det för att öka säkerheten i fastigheten, det har satts upp kantskydd i korridorer och hisshallarna och entréer har målats om.

Under en vecka under våren och en vecka under hösten beställde föreningen en container som stod på innergården för att medlemmarna enkelt skulle kunna slänga grovsopor.

Under hösten/vintern togs det in offerter för att byta undercentralen till fjärrvärmens och för att gjuta en ny ränna till vattenavrinningen vid garagenerfarten. Åtgärder som båda planeras under 2022.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 2 procent fr.o.m. 1 januari 2022. Trots positiv trend så är en liten höjning efter 10 år motiverat för en ansvarsfull ekonomisk styrning.

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

Årtal	Ändamål
2022	Byte av undercentral till fjärrvärmens 373 tkr
2023	OVK-besiktning 100 tkr
2024	Underhållsåtgärder i gemensamma utrymmen 1090 tkr
2025	-
2026	OVK-besiktning och rengöring av ventilationskanaler 398 tkr

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 61 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 342. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 353.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	284	133	229	148	0
Skuldsättning, kr/kvm	10 050	10 183	9 882	9 911	9 421
Räntekänslighet, %	16	16	16	16	0
Energikostnad, kr/kvm	130	158	113	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	405	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	626	626	626	632	702
Totala intäkter, kr/kvm	747	691	711	757	698
Nettoomsättning, tkr	9 073	8 397	8 241	8 198	8 484
Resultat efter finansiella poster, tkr	-859	-3 552	-1 326	-2 713	-1 624
Soliditet, %	75	75	76	76	77

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:

Nytt nyckeltal sedan 2021

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	3 656 694	0	-219 570	3 437 124
S:a bundet eget kapital, kr	420 500 294	0	-219 570	420 280 724
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-40 814 524	-3 552 436	219 570	-44 147 390
Årets resultat, kr	-3 552 436	3 552 436	-858 538	-858 538
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-44 366 960	0	-638 968	-45 005 928
S:a eget kapital, kr	376 133 334	0	-858 538	375 274 796

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 858 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 077 570 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-44 147 390
Årets resultat, kr	-858 538
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-45 005 928

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-819 323
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	187 335
Balanseras i ny räkning, kr	-45 637 916

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

RESULTATRÄKNING2021-01-01
2021-12-312020-01-01
2020-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	9 073 284	8 397 454
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	62 610
Summa rörelseintäkter		9 073 284	8 460 064

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-4 915 100	-4 590 048
Övriga externa kostnader	Not 5	-288 484	-424 906
Underhåll enligt plan	Not 6	-187 335	-1 077 570
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-265 797	-330 118
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-4 123 071	-4 094 785
Summa rörelsekostnader		-9 779 787	-10 517 426

Rörelseresultat**-706 503 -2 057 362****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 316	3 926
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 445 596	-1 498 999
Summa finansiella poster		-1 443 280	-1 495 073
Exceptionella intäkter		1 291 245	0

Årets resultat**-858 538 -3 552 436**

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	482 148 518	485 563 371
Pågående nyanläggningar	Not 10	3 938	0
Summa materiella anläggningstillgångar		482 152 455	485 563 371
Summa anläggningstillgångar		482 152 455	485 563 371
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgifts- och andra kundfordringar		58 347	124 301
Avräkningskonto HSB		5 553 965	5 877 937
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	534 130	589 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	202 631	189 328
Summa kortfristiga fordringar		6 349 074	6 781 016
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Egna lokaler	Not 13	4 700 000	4 700 000
Summa kortfristiga placeringar		4 700 000	4 700 000
Kassa och Bank	Not 14	7 101 370	5 807 636
Summa kassa och bank		7 101 371	5 807 637
Summa omsättningstillgångar		18 150 444	17 288 652
Summa tillgångar		500 302 900	502 852 023

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		416 843 600	416 843 600
Fond för yttre underhåll		3 437 124	3 656 694
Summa bundet eget kapital		420 280 724	420 500 294
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-44 147 390	-40 814 524
Årets resultat		-858 538	-3 552 436
Summa ansamlad förlust		-45 005 928	-44 366 960
Summa eget kapital		375 274 796	376 133 334
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	81 025 000	84 650 000
Summa långfristiga skulder		81 025 000	84 650 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	41 025 000	39 012 500
Leverantörsskulder		503 100	729 713
Aktuell skatteskuld	Not 16	912 608	902 112
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	355 706	342 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 206 690	1 081 644
Summa kortfristiga skulder		44 003 104	42 068 689
Summa skulder		125 028 104	126 718 689
Summa eget kapital och skulder		500 302 900	502 852 023

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 90 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 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 fastighet/-er 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 1 459 kr per lägenhet 2021

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	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 648 060	6 648 060
	Årsavgifter lokaler	956 592	956 592
	Hysesintäkt lokaler	697 686	25 000
	Hysesintäkt bilplatser	360 009	469 349
	Årsavgift konsumtionsavgift värme/vatten	43 215	0
	Intäkt andrahandsupplåtelse	193 835	207 718
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	116 523	81 413
	Övriga fakturerade kostnader	40 633	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	16 731	9 322
		9 073 284	8 397 454
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	62 610
		0	62 610
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-870 428	-410 437
	El	-331 858	-366 583
	Uppvärmning	-1 028 617	-922 702
	Vatten	-222 369	-634 551
	Renhållning	-499 871	-466 701
	Bevakningskostnader	-158 489	-131 958
	TV, bredband, iptelefoni	-11 000	0
	Serviceavtal	-4 146	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-35 055	-19 564
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-605 542	-536 453
	Förvaltningskostnader	-515 430	-524 971
	Försäkringar	-107 421	-103 943
	Fastighetsskatt	-457 904	-454 064
	Övriga driftskostnader	-66 971	-18 122
		-4 915 100	-4 590 048
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-25 316	-25 000
	Andrahandsuthyrningsavgift	-9 375	0
	Kostnader överlåtelse och panter	-118 883	-89 684
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-19 759	-6 556
	Konsulter	-37 682	-300 407
	Förbrukningsinventarier	0	-1 103
	Stämma och styrelse	-9 653	-2 156
	Kundförluster m m	-67 816	0
		-288 484	-424 906

Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	0	-27 188
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-48 900
	Underhåll VA	-3 914	-252 097
	Underhåll ventilation	0	-437 885
	Underhåll el	-12 845	-124 812
	Underhåll balkonger	0	-186 688
	Underhåll byggnader utvändigt	-98 085	0
	Underhåll fasader	-72 491	0
		-187 335	-1 077 570
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-202 250	-252 000
	Sociala avgifter	-63 547	-78 118
		-265 797	-330 118
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-4 112 483	-4 092 447
	Markanläggningar	-10 588	-2 338
		-4 123 071	-4 094 785

Not 9	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	372 191 461	369 086 852
Årets försäljning, utträngning byggnad*	-75 000	0
Årets investering byggnader	700 718	3 104 609
Ingående anskaffningsvärde mark	141 477 336	141 477 336
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	23 375	0
Årets investering markanläggning	82 500	23 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	514 400 390	513 692 172

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-28 126 464	-24 034 017
Årets avskrivningar byggnader	-4 112 483	-4 092 447
Ingående avskrivningar markanläggningar	-2 338	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-10 588	-2 338
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-32 251 872	-28 128 802

* utträngning komponent pga bidrag passersystem

Utgående bokfört värde

482 148 518	485 563 371
--------------------	--------------------

Bokförda värden byggnader	340 578 232	344 064 997
Bokförda värden mark	141 477 336	141 477 336
Bokförda värden markanläggningar	92 950	21 038

Fastighetsbeteckning: Tvålfvingan 11

Taxeringsvärde	Värdeår 2011	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		182 000 000	96 000 000	278 000 000	278 000 000
Lokaler		23 800 000	3 328 000	27 128 000	27 128 000
		205 800 000	99 328 000	305 128 000	305 128 000

Not 10	Pågående nyanläggningar
--------	-------------------------

Årets Investering	3 938	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	3 938	0

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	534 130	385 660
Mervärdesskatt	0	203 790
	534 130	589 450

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	85 940	78 774
Förutbetald förvaltning	65 078	61 028
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 613	49 526
	202 631	189 328

Not 13 Kortfristiga placeringar		
Egna bostadsrättslokaler	4 700 000	4 700 000
	4 700 000	4 700 000

Not 14 Bank		
Swedbank företagskonto	6 682 667	5 388 933
Swedbank placeringskonto	157 282	157 282
Swedbank företagskonto	261 421	261 421
	7 101 370	5 807 636

Not 15 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,19%	2022-03-01	30 000 000	0
Stadshypotek AB	1,36%	2023-03-01	54 650 000	0
Stadshypotek AB	1,16%	2022-01-19	6 325 000	0
Stadshypotek AB	1,16%	2022-03-08	4 000 000	0
Stadshypotek AB	0,76%	2026-03-01	27 075 000	700 000
			122 050 000	700 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				81 025 000
Kortfristig del				41 025 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				118 550 000

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 16 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	912 608	902 112
	912 608	902 112

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	92 727	0
Övriga kortfristiga skulder	262 979	342 720
	355 706	342 720

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	239 675	258 665
Upplupna räntekostnader	77 178	77 586
Upplupen revision	25 000	25 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	859 860	702 543
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 977	17 850
	1 206 690	1 081 644

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser att notera

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Emma Karlsson

Narina Bengtsson

Sara Åkerman

Min revisionsberättelse har avgivits 2022- -

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 2021.

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 2021 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.

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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2021 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 den / 2022

.....
Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Brf Insteget signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EMMA KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 16:29:50



NARINA BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 11:56:19



SARA ÅKERMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-29 kl. 13:25:23



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-04 kl. 12:02:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Brf Insteget signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-04 kl. 12:02:44

