



# Årsredovisning 2025

Brf Insteget



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Brf Insteget med säte i Stockholm org.nr. 769616-9395 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstkattelagen (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 2025-02-25.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger marken och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tvålfvingan 11	2009-12-07	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. 2026-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
11	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	867
3	lokaler (hyresrätt)	334
255	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 844
43	garageplatser	998
39	p-platser	0
<b>Totalt 351 objekt</b>		<b>12 043</b>

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	
Tim Clark	Ledamot	2023-07-20	
Samuel Johansson	Ledamot	2024-06-25	
Sofie Andersson	Ledamot	2025-05-22	
Per Hansson	Ledamot	2024-06-25	
Albert Graaf	Ledamot	2023-07-20	2025-05-22
Ella Jansson	Ledamot	2025-05-22	
Axel Thorfinn	Ledamot	2025-05-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Teddy Olafson, Samuel Johansson, Per Hansson, Tim Clark, Sofie Andersson, Ella Jansson och Axel Thorfinn.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tim Clark, Samuel Johansson, Sofie Andersson, Per Hansson, Teddy Olafson, Ella Jansson och Axel Thorfinn.

Revisorer har varit: Joakim Mattson Kungsbron BoRevision AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit Kazhal Mohammadi (sammankallande) och Olof Svensson valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

En extrastämma genomfördes 2025-01-08 och 21 röstberättigade medlemmar närvarade.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är beslutad.

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

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

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

#### Avgiftshöjning

Under 2025 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 3 % 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 2025

- Köpt tillbaka garaget 4/1 utökat antalet MC-platser
- Solceller och IMD installerats
- Stärkt skalskydd på ytter- och förrådsdörrar
- Installation av elbilsaddare

#### 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.

##### 2025

Stamspolning genomfördes i början av året.

Stärkt skalskydd på ytter- och förrådsdörrar.

Bytt till LED-belysning i entréerna.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Underhåll av gemensamma utrymmen 250 tkr
2027	Målning av fasader och tak, underhåll av garageport, samt underhåll av gemensamma utrymmen, energideklaration 3 000 tkr
2028	Linjemarkeringar mark, byte plastgolv fläktrum 139 tkr
2028	OVK-besiktning och rengöring av ventilationskanaler 332 tkr

#### Medlemsinformation

Under året har 33 bostadsrätter överlåtit och ingen har upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 348 och under året har det tillkommit 36 och avgått 40 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 344.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	173	175	122	135	284
Skuldsättning, kr/kvm	10 222	9 482	9 505	9 938	10 050
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 544	9 752	9 505	9 938	10 050
Räntekänslighet, %	11	12	13	16	16
Energikostnad, kr/kvm	231	166	143	134	130
Årsavgifter, kr/kvm	931	838	734	639	626
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	88	85	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 068	930	869	766	747
Nettoomsättning, tkr	11 642	11 194	10 367	9 230	9 073
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 673	-7 204	-3 143	-2 836	-859
Soliditet, %	76	76	76	75	75

Nyckeltalet för energikostnad har ökat till följd av införandet av individuell mätning och debitering (IMD) av el. I ovanstående nyckeltal är noterad garageyta på 998 kvm inte medräknad.

## Upplysningar vid förlust

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

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 467 903 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 173 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 3 % fr.o.m. 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida kostnader och räntenivåer.

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

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	416 843 600	0	0	416 843 600
Underhållsfond, kr	4 913 786	0	373 642	5 287 428
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>421 757 386</b>	<b>0</b>	<b>373 642</b>	<b>422 131 028</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-52 461 123	-7 203 926	-373 642	-60 038 691
Årets resultat, kr	-7 203 926	7 203 926	-2 673 165	-2 673 165
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-59 665 049</b>	<b>0</b>	<b>-3 046 807</b>	<b>-62 711 856</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>362 092 337</b>	<b>0</b>	<b>-2 673 165</b>	<b>359 419 172</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 819 323 kr samt ianspråktagande skett med 445 681 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	-59 665 049
Årets resultat, kr	-2 673 165
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-62 338 214</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-819 323
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	445 681
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-62 711 856</b>

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	11 641 974	11 193 995
Övriga rörelseintäkter	Not 3	160 873	387
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>11 802 847</strong>	<strong>11 194 382</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-6 789 145	-6 072 087
Övriga externa kostnader	Not 5	-423 691	-5 067 714
Personalkostnader	Not 6	-318 871	-278 110
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 184 262	-4 160 862
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-11 715 968</strong>	<strong>-15 578 772</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>86 879</strong>	<strong>-4 384 390</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		115 032	212 433
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 875 075	-3 031 969
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-2 760 043</strong>	<strong>-2 819 536</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>-2 673 165</strong>	<strong>-7 203 926</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>-2 673 165</strong>	<strong>-7 203 926</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>-2 673 165</strong>	<strong>-7 203 926</strong>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	466 397 603	470 103 997
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	76 478	86 346
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	1 205 195	0
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>467 679 276</b>	<b>470 190 342</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	0	0
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**467 679 276 470 190 342**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		249 243	135 446
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 730 413	2 863 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	533 633	308 384
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>3 513 289</b>	<b>3 307 189</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	4 444 514	5 362 604
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>4 444 514</b>	<b>5 362 604</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**7 957 804 8 669 793**

### Summa Tillgångar

**475 637 079 478 860 136**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	416 843 600	416 843 600
Fond för yttre underhåll	5 287 428	4 913 786
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>422 131 028</b>	<b>421 757 386</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-60 038 691	-52 461 123
Årets resultat	-2 673 165	-7 203 926
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-62 711 856</b>	<b>-59 665 049</b>

### Summa Eget kapital

**359 419 172 362 092 337**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	78 812 500	106 612 500
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>78 812 500</b>	<b>106 612 500</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		34 125 000	7 575 000
Leverantörsskulder		721 417	420 543
Skatteskulder	Not 16	167 214	67 180
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	272 311	454 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 119 465	1 637 595
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>37 405 407</b>	<b>10 155 299</b>

### Summa Skulder

**116 217 907 116 767 799**

### Summa Eget kapital och skulder

**475 637 079 478 860 136**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	86 879	-4 384 390
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 184 262	4 160 862
Övriga justeringar	0	4 700 000
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>4 184 262</b>	<b>8 860 862</b>
Erhållen ränta	86 636	223 779
Erlagd ränta	-2 889 874	-3 047 309
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 467 903</b>	<b>1 652 941</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-416 566	-117 839
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	714 907	-1 203 295
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>298 341</b>	<b>-1 321 134</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 766 243</b>	<b>331 808</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 673 195	0
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 673 195</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 250 000	-1 250 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 250 000</b>	<b>-1 250 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 156 952</b>	<b>-918 192</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 166 055</b>	<b>9 084 248</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 009 104</b>	<b>8 166 055</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

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

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

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

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Stämman är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### 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.

### Definitioner nyckeltal

I nedanstående nyckeltal är noterad garageyta på 998 kvm inte medräknad.

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 intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 748 744	8 576 916
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	248 834	0
	Årsavgifter lokaler	973 314	1 234 296
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	3	0
	Hyror lokaler	866 464	838 998
	Hyror garage och parkeringsplatser	645 147	369 518
	Hyror förbrukningsbaserad	30 682	27 415
	Övriga primära intäkter	336 593	300 795
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>11 849 781</b>	<b>11 347 938</b>
	Hyresbortfall	-207 807	-153 943
	<i>Summa</i>	<b>-207 807</b>	<b>-153 943</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>11 641 974</b>	<b>11 193 995</b>

I årsavgiften ingår vatten och värme. Hyresbortfall har ökat beroende på tomställd lokal under året.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	18 813	0
	Övriga sekundära intäkter	142 060	387
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>160 873</b>	<b>387</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 197 653	-1 309 136
	Snö och halk-bekämpning	-156 146	-105 520
	Reparationer	-623 916	-492 220
	Planerat underhåll	-384 758	-445 681
	Försäkringsskador	-80 046	0
	El	-959 186	-502 672
	Uppvärmning	-1 263 257	-1 179 622
	Vatten	-332 948	-314 999
	Sophämtning	-402 346	-482 661
	Fastighetsförsäkring	-180 559	-163 561
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-868 360	-738 930
	Övriga driftkostnader	-339 971	-337 086
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-6 789 145</b>	<b>-6 072 087</b>

Den ökade kostnaden för el under året beror på införandet av individuell mätning och debitering (IMD). Kostnaden vidaredebiteras till medlemmarna och påverkar därmed inte föreningens resultat i någon större utsträckning.

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-531	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 584	-1 330
	Administrationskostnader	-372 425	-260 395
	Extern revision	-35 326	-36 125
	Konsultkostnader	0	-56 250
	Föreningsverksamhet	-2 349	-12 014
	Övriga förvaltningskostnader	-10 475	-4 701 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-423 691</b>	<b>-5 067 714</b>

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-233 815	-204 433
	Övriga arvoden	-8 820	-7 845
	Sociala avgifter	-76 236	-65 832
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-318 871</b>	<b>-278 110</b>

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

*Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar*

Avskrivningar på byggnader	-4 161 606	-4 138 206
Avskrivning på markanläggning	-12 788	-12 788
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-9 868	-9 868
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-4 184 262</b>	<b>-4 160 862</b>

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

*Akkumulerade anskaffningsvärden*

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
Årets investeringar	468 000	0
<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>515 276 850</b>	<b>514 808 850</b>

*Akkumulerade avskrivningar*

Ingående avskrivningar	-44 704 853	-40 553 860
Årets avskrivningar	-4 174 394	-4 150 994
<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-48 879 247</b>	<b>-44 704 853</b>
<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>466 397 603</b>	<b>470 103 997</b>

*Taxeringsvärde*

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	253 000 000	290 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	40 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	116 000 000	108 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 874 000	3 328 000
<i>Summa</i>	<b>411 874 000</b>	<b>430 328 000</b>

*Ställda säkerheter*

	2025-12-31	2024-12-31
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	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	176 781	176 781
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>176 781</b>	<b>176 781</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-90 435	-80 567
	Årets avskrivningar	-9 868	-9 868
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-100 303</b>	<b>-90 435</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>76 478</b>	<b>86 346</b>
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Solceller	1 205 195	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>1 205 195</b>	<b>0</b>
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	0	0
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	0	4 700 000
	Årets försäljning	0	-4 700 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 564 589	2 803 451
	Övriga fordringar	165 824	59 908
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>2 730 413</b>	<b>2 863 359</b>
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	28 395	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	505 238	308 384
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>533 633</b>	<b>308 384</b>

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	142 735	142 408
	Swedbank	999	1 000
	SBAB	4 300 780	5 219 196
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>4 444 514</b>	<b>5 362 604</b>

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31		
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	3,90%	2028-03-01	1 250 000
	Stadshypotek AB	3,23%	2026-01-22	0
	Stadshypotek AB	1,50%	2027-03-01	0
	Stadshypotek AB	0,76%	2026-03-01	0
			<b>112 937 500</b>	<b>1 250 000</b>
	Långfristig del		78 812 500	
	Nästa års amortering av långfristig skuld		1 250 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år		32 875 000	
	Kortfristig del		34 125 000	
	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		2,51%	
	Finns swap-avtal		Nej	

Not 16	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	167 214	67 180
	<i>Summa Skatteskulder</i>	<b>167 214</b>	<b>67 180</b>

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	260 577	335 577
	Momsskuld	0	99 271
	Övriga kortfristiga skulder	11 734	20 132
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>272 311</b>	<b>454 980</b>

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 314 855	1 039 956
	Upplupna räntekostnader	199 483	214 282
	Övriga upplupna kostnader	605 127	383 357
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>2 119 465</b>	<b>1 637 595</b>

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-05-05.

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 Bostadsrättsföreningen Insteget för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Instegets finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 revisors sed 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 för LCE 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 för LCE 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 Bostadsrättsföreningen Insteget för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 tryggsätt.

### 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 revisionsd 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 revisionsd 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

### Joakim Mattsson

Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Insteget signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Teddy Olafson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 17:35:58



### Tim Clark

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 14:41:40



### Samuel Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 17:29:29



### Per Hansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 15:47:25



### Axel Thorfinn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 14:54:13



### Sofie Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 14:04:11



### Ella Jansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 16:41:46



### Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 10:13:01



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Insteget signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 10:12:33



# 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 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.