

Brf Höstfibblan 8

---



# Årsredovisning 2022





Bostadsrättsföreningen

# Höstfibblan 8



Årsredovisning för

## Brf Höstfibblan 8

769621-8556

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter till resultaträkning	10-13
Noter till balansräkning	13-14
Övriga noter	14
Underskrifter	15



## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens gällande stadgar har senast registrerats hos Bolagsverket 2020-02-24.

Sedan december 2015 är Höstfibblan 8 en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet, Höstfibblan 8 bebyggdes 1956 och 2001 och är belägen i Täby kommun. Föreningen förvärvade fastigheten 2011-06-08 för ombildning till bostadsrätt. På fastigheten finns fem (5) punkthus, två (2) lamellhus, ett (1) tvåplansliggande hus och två (2) fristående garagebyggnader i ett plan. Bostadshusen innehåller totalt 296 lägenheter (varav 55 är hyreslägenheter) och 28 lokaler. Dessutom finns 39 garageplatser och 147 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

73	st.	1 rum och kök
126	st.	2 rum och kök
62	st.	3 rum och kök
28	st.	4 rum och kök
7	st.	5 rum och kök

Total bostadsyta: 18 038 kvm

Total lokalyta: 5 413 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget If. I försäkringen ingår bland annat momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg vilket innebär att medlemmarna på egen hand behöver teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-06-15. På stämman deltog 28 medlemmar plus 1 fullmakt, dvs totalt 29 röster.



Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma 2022-06-15 bestått av:

Ordinarie	Håkan Bager Johan Nylund Anders Hallberg Göran Ahlqvist Michael Godberg Karl Holmqvist Karolina Larsson	Ordförande Ekonomiansvarig Sekreterare Ledamot Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleant	Micael Gauffin Anna Wetterqvist	

Valda revisorer vid ordinarie årsstämma

Ordinarie	Mats Ivarsson	Litus Revision
Suppleant	HLB Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB	

Valberedning	Björn Axelsson Staffan Hedberg Malou Wilson	Sammanställande
--------------	---	-----------------

Styrelsen har under året haft 11(12) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsägarnas Service Stockholm AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av Fastighetsägarnas Service Stockholm AB.

Fastighetsförvaltningen har ombesörjts av Fastighetsägarnas Service Stockholm AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen ses över av styrelsen.

Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts 2020.

OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) besiktning av punkthusen är genomförd 2021.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 1 644 015 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 15 598 977 kronor.

Avyttrat 1(1) lägenhet som tidigare varit hyresrätt.

Föreningen har slutfört stamreovering i lågdelen dvs Korsvägen 2-24. Arbete med att stamreovera gatuplan och källare i punkthusen, dvs Östra Banvägen 62 - 68, Korsvägen 16 och Kanalvägen 18 - 20 är därmed till största del klart. Det beräknas vara helt klart under kvartal 1 2023.

Hissarna i nya delen dvs Östra Banvägen 74 - 76, korsvägen 26 - 30 och Näsbylundsvägen 6 - 8 samt Kanalvägen 18 - 20 i äldre delen är färdigrenoverade. Styrelsen valde att starta med dessa hissar beroende på att de var mest slitna. Kvarvarande hissar genomförs under våren 2023.

Radonmätning har genomförts för hela fastigheten.

Föreningens planteringar, rabatter och parkområde har rustats upp bl a med borttagning av döda träd, beskärningar, nyplanteringar och utplacering av nya växter.

Hyresomförhandlingar sker kontinuerligt med de lokalhyresgäster vars hyreskontrakt är på väg att löpa ut.

Slutlig garantibesiktning av balkongrenoveringen i äldre delen, som genomfördes 2017, har gjorts. Några anmärkningar konstaterades och dessa kommer att åtgärdas under senhösten 2023, detta för att ha rätt klimat för målningsarbeten.

Föreningen har genomfört besiktning av skyddsrummen som är belägna i punkthusen. I stort har besiktning gett bra resultat, men det finns anmärkningar som måste åtgärdas. En sådan åtgärd är att vi inte kan ha förråd i skyddsrummen. Föreningen kommer succesivt att flytta förråden, vilket redan startat på Kanalvägen 18 - 20. Den lösa utrustningen som luftfilter och hygienutrustning är för gammal och ny måste införskaffas. Östra Banvägen 62 har skador som uppstått pga ombyggnationerna 2015.

Ett stort antal vattenskador har uppstått i föreningens fastigheter under året. Skadorna resulterar i mycket arbete för både styrelsen och föreningens förvaltare och leder till stora kostnader, då allt inte täcks av befintliga försäkringar. Vattenskador tar lång tid att åtgärda, då allt måste vara torrt innan man kan påbörja återställande.

Sophantering i föreningen är fortfarande ett bekymmer då en del medlemmar/hyresgäster inte följer föreningens anvisningar och råd. Detta leder till onödigt höga extrakostnader för föreningen. Föreningen vidtar en hel del åtgärder för att få ordning på detta, bland annat med återkommande information, men det har inte lett till någon märkbar förbättring.

Under året har fortsatta inspektioner genomförts av föreningens fastighetsförvaltare för att upptäcka otillåtna ombyggnationer i lägenheter. Vissa ombyggnationer är av karaktären att de riskerar att leda till skada på fastigheten. Föreningen kommer att låta fastighetsförvaltaren gå vidare med att återställa de lägenheter där det finns med otillåtna ombyggnationer och utkräva ansvar om det skett utan föreningens godkännande.

På grund av ökade räntekostnader och ett allmänt högre kostnadsläge beslutade styrelsen att höja avgifterna för lägenheterna med 10 % från och med den 1 januari 2023.

### **Tvister**

Föreningen har tvingats säga upp en hyresgäst i ett av punkthusen pga upprepade störningar. Flera rättelseanmaningar har gjorts utan att hyresgästen efterföljt anmaningarna. Ärendet har under året avdömts i Hyresnämnden och hyresgästen avflyttade den 3:e oktober.

### **Verksamhet under kommande året**

Stambyte i äldre delen förväntas bli slutfört under första kvartalet 2023.

I enlighet med beslut på den ordinarie föreningsstämman ser föreningen över gamla Hårkvartettens lokaler på Östra Banvägen 62. Föreningen utreder hur lokalen ska utnyttjas fortsättningsvis och kommer att komma med förslag.

Hissarna på Östra Banvägen 62 och 68 samt Korsvägen 16 och 18 ska renoveras. Arbetet kommer att pågå till midsommar 2023.

OVK-mätning i nya delen kommer att genomföras under första hälften av 2023.

En del ventilationssystem i lågdelen kommer att renoveras pga att aggregaten är gamla och mycket slitna.

### **Medlemsinformation**





Under perioden har 17 lägenhetsöverlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4 (4) andrahandsuthyrningar.

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 343 (342) medlemmar.

## **Årsavgifter**

Föreningens årsavgift har varit oförändrad under 2022.

## **Övrigt**

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2023=1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2023=525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	24 140	23 410	23 448	22 575
Resultat efter fin. poster (tkr)	-11 042	-3 827	-5 306	-18 889
Soliditet (%)	39,3	40,5	41	41
Kassalikviditet (%)	129	232	250	276
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	2 236	863	863	863
Saldo yttre reparationsfond	2 236	2 236	863	6480
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	742	741	736	729
Lån kr/kvm bostadsyta	14 881	14 881	14 881	14 881
Lån kr/kvm inkl lokaler	11 446	11 446	11 446	11 446

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	252 933 138	42 440 237	2 236 988	-106 829 684	-3 827 398	186 953 282
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				-3 827 397	3 827 398	
Nyupplåtelse av lägenhet	1 123 160	1 576 840				2 700 000
Årets resultat					-11 041 520	-11 041 520
Belopp vid årets utgång	254 056 298	44 017 077	2 236 988	-110 657 081	-11 041 520	178 611 762

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

### *Förslag till resultatdisposition*

Balanserat resultat	-110 657 081
Årets resultat	<u>-11 041 520</u>
Totalt	<b>-121 698 601</b>
Avsättning till yttre fond	2 236 988
Uttag ur yttre fond	-2 236 988
Balanseras i ny räkning	<u>-121 698 601</u>
Summa	<b>-121 698 601</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	24 139 710	23 410 339
Övriga rörelseintäkter		<u>1 755</u>	<u>157 872</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>24 141 465</b>	<b>23 568 211</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-28 968 000	-21 198 833
Övriga externa kostnader	4	-777 906	-716 354
Personalkostnader och arvoden	5	-509 105	-478 912
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 215 020</u>	<u>-2 215 020</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-32 470 031</b>	<b>-24 609 119</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-8 328 566</b>	<b>-1 040 908</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 676	19 631
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-2 752 630</u>	<u>-2 806 120</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 712 954</b>	<b>-2 786 489</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-11 041 520</b>	<b>-3 827 397</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-11 041 520</b>	<b>-3 827 397</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-11 041 520</b>	<b>-3 827 398</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	444 355 254	446 570 274
Summa materiella anläggningstillgångar		444 355 254	446 570 274
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		444 355 254	446 570 274
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		53 482	64 890
Övriga fordringar		8 051	8 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		375 022	290 885
Summa kortfristiga fordringar		436 555	364 125
<i>Kassa och bank</i>	7		
Kassa och bank		9 976 162	14 806 253
Summa kassa och bank		9 976 162	14 806 253
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		10 412 717	15 170 378
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		454 767 971	461 740 652

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		298 073 375	295 373 375
Fond för yttre underhåll		2 236 988	2 236 988
Summa bundet eget kapital		300 310 363	297 610 363
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-110 657 081	-106 829 684
Årets resultat		-11 041 520	-3 827 398
Summa fritt eget kapital		-121 698 601	-110 657 082
<b>Summa eget kapital</b>		<b>178 611 762</b>	<b>186 953 281</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	163 314 900	147 314 900
Summa långfristiga skulder		163 314 900	147 314 900
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	105 107 900	121 107 900
Leverantörsskulder		3 004 103	3 014 195
Skatteskulder		179 508	73 781
Övriga skulder		818 268	333 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 731 530	2 942 993
Summa kortfristiga skulder		112 841 309	127 472 471
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>454 767 971</b>	<b>461 740 652</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i årtal tillämpas.

#### *Anläggningstillgångar*

---

Byggnad	150 år
Ombyggnad	20-50 år

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)  
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)  
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)  
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)  
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Noter till resultaträkning

#### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	10 910 452	10 876 788
Hyror	13 132 203	12 457 654
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	42 489	52 290
Övriga hyresintäkter	54 566	23 607
	<u>24 139 710</u>	<u>23 410 339</u>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	241 302	193 198
Städning	380 444	376 847
Tillsyn, besiktning, kontroller	245 607	416 245
Trädgårdsskötsel	603 213	496 342
Snöröjning	246 256	283 534
Sotning	-	3 739
Reparationer	1 644 015	782 063
El	1 291 946	922 843
Uppvärmning	3 293 549	3 395 507
Vatten	795 301	985 403
Sophämtning	581 542	507 682
Försäkringspremie	395 912	419 440
Fastighetsavgift bostäder	449 624	431 864
Fastighetsskatt lokaler	594 000	434 000
Övriga fastighetskostnader	140 997	47 410
Kabel-tv/Bredband/IT	784 966	733 929
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	22 526	16 623
Total förvaltning	960 961	930 740
Panter och överlåtelser	55 002	60 426
Teknisk förvaltning utöver avtal	204 094	237 995
Juridiska åtgärder	398 860	381 012
Övriga externa tjänster	48 669	37 863
	13 378 786	12 094 705
<b>Underhåll</b>		
Bostäder	-	35 569
Lokaler	66 478	-
Tvättstuga	153 674	30 234
VA/Sanitet	-	4 292 838
Värme	20 313	-
Ventilation	236 422	-
Hissar	3 827 154	2 879 891
Tak	75 922	-
Fasader	-	813 674
Fönster	-	460 434
Balkonger	15 763	-
Port/Entré	1 159 113	-
Mark	-	552 308
Garage	-	39 180
Stamreovering	10 034 375	-
	15 589 214	9 104 128
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>28 968 000</b>	<b>21 198 833</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	74 866	91 510
Annonser/Reklam	5 933	
Lokalhyra	30 829	4 900
Konsultarvode	544 309	427 943
Besiktning- och utredningskostnader	87 627	157 658
Revisionarvode	34 342	34 343
<b>Summa</b>	<b>777 906</b>	<b>716 354</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	360 500	426 100
Lön	47 600	-46 500
Sociala kostnader	101 005	99 312
	<b>509 105</b>	<b>478 912</b>

Föreningen har ingen anställd personal

#### Noter till balansräkning

##### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	43 846 839	43 846 839
-Mark	130 514 923	130 514 923
	174 361 762	174 361 762
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	272 208 512	274 423 532
-Årets avskrivning enligt plan	-2 215 020	-2 215 020
	269 993 492	272 208 512
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>444 355 254</b>	<b>446 570 274</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	298 400 000	230 800 000
Mark	177 000 000	164 600 000
	475 400 000	395 400 000
Bostäder	416 000 000	352 000 000
Lokaler	59 400 000	43 400 000
	475 400 000	395 400 000



## Not 7 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Företagskonto SBAB	4 104 255	6 071 651
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>5 871 907</u>	<u>8 734 602</u>
<b>Summa</b>	<b>9 976 162</b>	<b>14 806 253</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Kreditgivare</i>	<i>Villkors- ändrings- dag</i>	<i>Räntesats 2022-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2022-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2021-12-31</i>
SEB	2024-08-28	0,58%	30 932 000		30 932 000
SEB	2023-06-28	2,75%	43 107 900		43 107 900
SEB	2026-06-28	0,84%	51 336 000		51 336 000
SEB	2025-06-28	0,80%	52 380 000		52 380 000
SEB	2024-06-28	0,77%	12 666 900		12 666 900
SBAB	2023-12-06	2,98%	34 000 000		34 000 000
SBAB	2023-12-27	3,20%	28 000 000		28 000 000
SEB	2026-03-28	2,64%	<u>16 000 000</u>		<u>16 000 000</u>
			<b>268 422 800</b>		<b>268 422 800</b>

Varav långfristig del 163 314 900  
Varav kortfristig del 105 107 900

Föreningens kortfristiga lån kommer att villkorsändras inom ett år.  
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

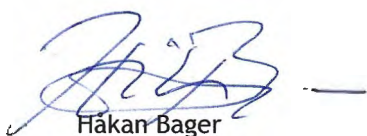
## Övriga noter

### Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>280 000 000</u>	<u>280 000 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>280 000 000</b>	<b>280 000 000</b>

## Underskrifter

Stockholm 2023-04-17



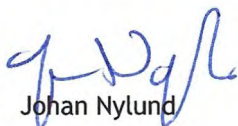
Håkan Bager  
Ordförande



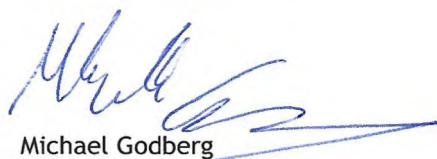
Göran Ahlqvist



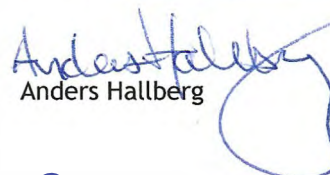
Karl Holmqvist



Johan Nylund



Michael Godberg



Anders Hallberg



Karolina Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-04-26



Mats Ivarsson  
Auktoriserad revisor  
Litus Revision AB



## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

### Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

### Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter - tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Höstfibblan 8 org.nr 769621-8556

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Höstfibblan 8 år 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för år 2022 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar<sup>1</sup>, 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 ersättningskyldighet 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 26 april 2023

Mats Ivarsson

Auktoriserad revisor







**Årsredovisning 2022**

**Höstfibblan 8**

I  
TÄBY