



Bostadsrättsföreningen
Höstfibblan 8

Årsredovisning 2023





Årsredovisning för
Brf Höstfibblan 8
769621-8556

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	2-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter till resultaträkning	12-15
Noter till balansräkning	15-16
Övriga noter	16 17
Underskrifter	

Styrelsen för Brf Höstfibblan 8 (769621-8556) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 2023-10-31.

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: 5 412 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 2023-05-10. På stämman deltog 44 medlemmar plus 2 fullmakter, dvs totalt 46 röster. Därutöver avhölls en extra föreningsstämma 2023-04-04 där 23 röstberättigade deltog. Anledningen till den extra föreningsstämman var att föreningen skulle besluta om nya stadgar.

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma 2023-05-10 bestått av:

Ordinarie	Håkan Bager Michael Godberg Anders Hallberg Göran Ahlqvist Anna Wetterqvist Mats Wänlund Karolina Larsson	Ordförande Ekonomiansvarig Sekreterare Ledamot Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleant	Clautidia Waked Jill af Edholm	

Valda revisorer vid ordinarie årsstämma

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

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

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

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsägarnas Service Stockholm AB.

Lägenhetsförteckningen har hanterats 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.

Årsstämman fastställde nya uppdaterade stadgar. De nya stadgarna är anpassade efter viss ny lagstiftning samt har ett mer modernt språk.

Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts 2020.

OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) besiktning av lamellhusen (nya delen) är i stort genomförd 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 1 693 776 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 6 801 245 kronor.

Avyttrat 2(1) lägenheter som tidigare varit hyresrätt.

Föreningen har slutfört stamrening av punkthusen (äldre delen) dvs Korsvägen 2-24, Östra Banvägen 62 - 68, Korsvägen 16 och Kanalvägen 18 - 20 under kvartal 1 2023.

Hissrening i föreningen slutfördes under första halvåret 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.

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

Slutliga åtgärder efter garantibesiktning av balkongreoveringen i äldre delen, som genomfördes 2017, har genomförts under 2 kvartalet 2023.

MSB (Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap) har genomfört besiktning av föreningens skyddsrum som är belägna i punkthusen. I stort har besiktningen gett bra resultat. Föreningen har inte fått några förelägganden om åtgärder för att höja säkerheten. Det finns dock åtgärder som föreningen avser genomföra under kommande år.

Ett återkommande problem i föreningens fastigheter har varit vattenskador. 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. Genom den stamreovering som nu har slutförts i den äldre delen bör problemen minska.

Sophanteringen 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 kostnader och ett allmänt högre kostnadsläge beslutade styrelsen att höja avgifterna för parkeringsplatser. Detta genomfördes med nya avtal och regler under 2023. De nya avgifterna gäller fr o m februari 2024.

I arbetet med översyn av p-platser har vidare andelen platser med laddbox utökats och platser med rena motorvärmarruttag tagits bort.

Ny ventilation på Korsvägen 24 har genomförts i samverkan med Oral Care.

Restaurangerna Östra Banvägen 66 och Korsvägen 20 har fått tillstånd att installera ventilation för att kunna tillaga stekt och friterad mat.

Pga att Fastighetsägarnas Service Stockholm AB dvs föreningens förvaltare från 2019 inte levt upp till det avtal som föreningen har haft, och att föreningen efter förhandlingar inte har nått acceptabla rättelser, beslutade styrelsen att säga upp avtalet. Därför har upphandling av ny förvaltare genomförts. Föreningen vände sig till 5 förvaltningsföretag som fick inbjudan att ge in offert. Efter utvärdering och samtal med samtliga anbudsgivare beslutades att välja Delegott AB till ny förvaltare fr o m 2024.

Under 2023 har det påbörjats en utredning om möjlighet och villkor för att få glasa in balkonger i nya delen. Arbetet med detta kommer att pågå även under 2024.

Tvister

Föreningen har ett nytt ärende i Hyres- och arrendenämnden avseende en hyresgäst som vill ha nedsatthyra pga att det inte skulle ha funnits tillräckligt varmt varmvatten i lägenheten.

Verksamhet under kommande året

Värmesystemet i äldre delen måste inom en 10 års period renoveras. Därför kommer föreningen se över hur vi kan genomföra detta och samtidigt se över om åtgärder kan göras för hela föreningen så att energikostnader kan sänkas och hållas nere.

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.

OVK-mätning i nya delen slutförs våren 2024.

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

Parkeringsavgifterna höjs per den 1 februari 2024.

Medlemsinformation

Under perioden har 24 lägenhetsöverlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 10 (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 333 (342) medlemmar.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter höjdes per den 1 januari 2023 med 10%. För 2024 planeras oförändrade årsavgifter.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2024=1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2024=573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets resultat har förbättrats jämfört med föregående år beroende på lägre reparationer enligt underhållsplan.

Kassaflödet är positivt då resultatet liksom tidigare år belastas av avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet.

**Ekonomi****Flerårsöversikt**

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	26 357	24 140	23410	23 448
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 694	-11 042	-3827	-5 306
Soliditet (%)	39,5	39,3	40,5	41
Kassalikviditet (%)	249	129	232	250
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	5 243	2 236	863	863
Saldo yttre reparationsfond	2 237	2 236	2 236	863
Årsavgifter kr/kvm	820	742	754	750
Skuldsättning kr/kvm totalyta	11 439	11 447	11 447	11 447
Skuldsättning kr/kvm brf yta	18 235	18 246	18 606	18 606
Räntekänslighet %	22	25	25	25
Energikostnad kr/kvm	235	229	226	193
Sparande per kvm	312	288	319	294
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	44	45	46	46

Se not 1 för nyckeltalsdefinitioner.

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	254 056 298	44 017 077	2 236 988	-110 657 081	-11 041 520	178 611 762
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-	-		
				-11 041 520	11 041 520	
Balanseras i ny räkning	477 591	1 132 409				1 610 000
Årets resultat					-1 693 899	-1 693 899
Belopp vid årets utgång	254 533 889	45 149 486	2 236 988	-121 698 601	-1 693 899	178 527 863



Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-121 698 601
Årets resultat	<u>-1 693 899</u>
Totalt	-123 392 500
Avsättning till yttre fond	5 242 537
Uttag ur yttre fond	-6 801 245
Balanseras i ny räkning	<u>-121 833 792</u>
Summa	-123 392 500

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	26 356 976	24 139 710
Övriga rörelseintäkter	3	<u>978 599</u>	<u>1 755</u>
Summa rörelseintäkter		27 335 575	24 141 465
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-20 557 009	-28 968 000
Övriga externa kostnader	5	-286 712	-777 906
Personalkostnader och arvoden	6	-532 623	-509 105
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 215 020</u>	<u>-2 215 020</u>
Summa rörelsekostnader		-23 591 364	-32 470 031
Rörelseresultat		3 744 211	-8 328 566
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		124 238	39 676
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-5 562 348</u>	<u>-2 752 630</u>
Summa finansiella poster		-5 438 110	-2 712 954
Resultat efter finansiella poster		-1 693 899	-11 041 520
Resultat före skatt		-1 693 899	-11 041 520
Årets resultat		<u>-1 693 899</u>	<u>-11 041 520</u>



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	442 140 234	444 355 254
Summa materiella anläggningstillgångar		442 140 234	444 355 254
Summa anläggningstillgångar		442 140 234	444 355 254
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		186 146	53 482
Övriga fordringar		-	8 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		411 251	375 022
Summa kortfristiga fordringar		597 397	436 555
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		9 424 574	9 976 162
Summa kassa och bank		9 424 574	9 976 162
Summa omsättningstillgångar		10 021 971	10 412 717
SUMMA TILLGÅNGAR		452 162 205	454 767 971

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		299 683 375	298 073 375
Fond för yttre underhåll		<u>2 236 988</u>	<u>2 236 988</u>
Summa bundet eget kapital		301 920 363	300 310 363
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-121 698 601	-110 657 081
Årets resultat		<u>-1 693 899</u>	<u>-11 041 520</u>
Summa fritt eget kapital		-123 392 500	-121 698 601
Summa eget kapital		<u>178 527 863</u>	<u>178 611 762</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	<u>196 823 900</u>	<u>163 314 900</u>
Summa långfristiga skulder		196 823 900	163 314 900
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	9	71 423 900	105 107 900
Leverantörsskulder		1 041 491	3 004 103
Skatteskulder		200 228	179 508
Övriga skulder		667 902	818 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>3 476 921</u>	<u>3 731 530</u>
Summa kortfristiga skulder		76 810 442	112 841 309
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>452 162 205</u>	<u>454 767 971</u>



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 744 211	-8 328 566
Avskrivningar	2 215 020	2 215 020
Erlagd ränta och ränteintäkter	-5 438 110	-2 712 954
	<u>521 121</u>	<u>-8 826 500</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	521 121	-8 826 500
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-132 664	11 408
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-28 178	-83 838
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-1 962 612	-10 092
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-384 255	1 378 931
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>-1 986 588</u>	<u>-7 530 091</u>
Investeringsverksamheten		
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt	1 610 000	2 700 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>1 610 000</u>	<u>2 700 000</u>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-175 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-175 000</u>	<u>-</u>
Årets kassaflöde	<u>-551 588</u>	<u>-4 830 091</u>
Likvida medel vid årets början	9 976 162	14 806 253
Likvida medel vid årets slut	<u>9 424 574</u>	<u>9 976 162</u>



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.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

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

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

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

Räntekänslighet

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

Energikostnad

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

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

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

	2023	2022
Årsavgifter	12 067 215	10 910 452
Hyror	14 205 532	13 132 203
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	39 222	42 489
Övriga hyresintäkter	45 007	54 566
	<u>26 356 976</u>	<u>24 139 710</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Statliga bidrag	204 062	-
Försäkringsersättning	774 537	1 755
Summa	<u>978 599</u>	<u>1 755</u>



Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	79 644	241 302
Städning	365 502	380 444
Tillsyn, besiktning, kontroller	568 089	245 607
Trädgårdsskötsel	567 680	603 213
Snöröjning	220 062	246 256
Reparationer	1 693 776	1 644 015
El	954 093	1 291 946
Uppvärmning	3 751 612	3 293 549
Vatten	814 406	795 301
Sophämtning	598 451	581 542
Försäkringspremie	388 034	395 912
Fastighetsavgift bostäder	470 344	449 624
Fastighetsskatt lokaler	594 000	594 000
Övriga fastighetskostnader	92 727	140 997
Kabel-tv/Bredband/IT	846 186	784 966
Förvaltningsarvode ekonomi	1 244	-
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	65 899	22 526
Total förvaltning	981 984	960 961
Panter och överlåtelse	65 256	55 002
Teknisk förvaltning utöver avtal	216 846	194 331
Juridiska åtgärder	337 060	398 860
Övriga externa tjänster	82 869	48 669
	<u>13 755 764</u>	<u>13 369 023</u>
Underhåll		
Bostäder	83 369	-
Lokaler	-	66 478
Gemensamma utrymmen	41 095	-
Tvättstuga	238 412	153 674
VA/Sanitet	2 663 962	-
Värme	157 013	20 313
Ventilation	695 826	236 422
El	49 645	-
Hissar	2 246 799	3 827 154
Stambyte	4 342	9 763
Lås	14 327	-
Tak	46 608	75 922
Fasader	26 162	-
Balkonger	6 525	15 763
Port/Entré	80 386	1 159 113
Mark	39 409	-
Laddplatser	163 986	-
Stamreovering	243 379	10 034 375
	<u>6 801 245</u>	<u>15 598 977</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>20 557 009</u>	<u>28 968 000</u>



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	37 608	74 866
Annonser/Reklam	6 420	5 933
Lokalhyra	-	30 829
Konsultarvode	182 369	544 309
Besiktnings- och utredningskostnader	23 518	87 627
Revisionarvode	36 797	34 342
Summa	286 712	777 906

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	379 500	407 000
Lön	48 300	1 100
Sociala kostnader	104 823	101 005
	532 623	509 105

Föreningen har ingen anställd personal likt föregående år.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	43 846 839	43 846 839
-Rörelsebyggnad	291 762 963	291 762 963
-Mark	130 514 923	130 514 923
	466 124 725	466 124 725
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-21 769 471	-19 554 451
-Årets avskrivning enligt plan	-2 215 020	-2 215 020
	-23 984 491	-21 769 471
Redovisat värde vid årets slut	442 140 234	444 355 254
Taxeringsvärde		
Byggnader	298 400 000	298 400 000
Mark	177 000 000	177 000 000
	475 400 000	475 400 000
Bostäder	416 000 000	416 000 000
Lokaler	59 400 000	59 400 000
	475 400 000	475 400 000

**Not 8 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
SEB Företagskonto	1 502 809	-
Företagskonto SBAB	2 681 043	4 104 255
Avräkningskonto Fastighetsägarna	5 240 722	5 871 907
Summa	9 424 574	9 976 162

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Kreditgivare</i>	<i>Villkors- ändrings- dag</i>	<i>Räntesats 2023-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2023-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2022-12-31</i>
SEB	2024-08-28	0,58%	30 932 000	30 932 000
SEB	2027-06-28	4,32%	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	2027-05-19	3,85%	34 000 000	34 000 000
SBAB	2024-03-20	4,32%	27 825 000	28 000 000
SEB	2026-03-28	2,64%	16 000 000	16 000 000
			268 247 800	268 422 800
Varav långfristig del			196 823 900	163 314 900
Varav kortfristig del			71 423 900	105 107 900
			268 247 800	268 422 800

Föreningens kortfristiga lån kommer att villkorsändras inom ett år.

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Övriga noter**Not 10 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	280 000 000	280 000 000
Summa ställda säkerheter	280 000 000	280 000 000

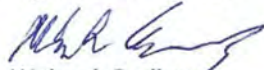
Underskrifter

Stockholm

2024-04-08



Håkan Bager
Styrelseordförande



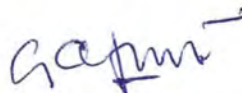
Michael Godberg
Styrelseledamot



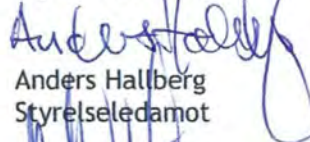
Anna Wetterqvist
Styrelseledamot



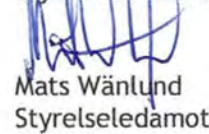
~~Styrelseledamot~~ Karolina Larsson
Styrelseledamot



Göran Ahlqvist
Styrelseledamot



Anders Hallberg
Styrelseledamot



Mats Wänlund
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den *12 april* 2024



Mats-Ivar Ivarsson
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



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 resulta-

tet 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 2023.

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 2023 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 revisionsmed 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 2023 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 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 föreningar¹, 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 12 april 2024



Mats Ivarsson

Auktoriserad revisor



Årsredovisning 2023

Höstfibblan 8

|
TÄBY