

BRF HÖSTFIBBLAN 8

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2021







# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt 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 fastighetskötsel.
- *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. Det 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 det 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 det pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller belånas på nytt.
- *Eventalförpliktelser* kan t ex vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

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



<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
Underskrift	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 5 punkthus, 2 lamellhus, 1 tvåplansliggande hus och 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 Protector. I försäkringen ingår 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 2021-06-01. På stämman deltog 20 medlemmar plus 9 fullmakter, dvs totalt 29 röster. Pga COVID19 pandemin medgavs att medlem enligt tillfällig lag fick med fullmakter företräda 3 medlemmar mot en som normalt gäller. Likaså avhandlades endast de ärende som man enligt lag måste ha på en årsstämma. Detta för att genomföra stämman i enlighet med de anvisningar och råd som staten hade beslutat.

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma 2021-06-01 bestått av:

Ordinarie	Håkan Bager Johan Nylund Anders Hallberg Elisabeth From Michael Godberg Karl Holmqvist Karolina Larsson	Ordförande Ekonomiansvarig Sekreterare Ledamot Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleant	Micael Gauffin Olivia Melin	

Valda revisorer vid ordinarie årsstämma		
Ordinarie	Mats Ivarsson	Litus Revision
Suppleant	HLB Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB	

Valberedning	Björn Axelsson Lars-Erik Ekström Ulrika Langels	Sammanställande
--------------	---	-----------------

Styrelsen har under året haft 12(11) 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 782 063 kronor. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 9 104 127 kronor.

Avyttrat 1(1) lägenhet som tidigare varit hyresrätt.

Föreningen har till delar genomfört stamreovering i lågdelen dvs Korsvägen 8-24. Arbetet blev kraftigt försenat med påföljder som bl a drabbat lokalhyresgäster på oacceptabelt sätt. Detta tillsammans med samarbetssvårigheter med entreprenörens projektledning har inneburit att föreningen blev tvungen att avsluta projektet med entreprenören. En ny upphandling avseende resterande arbete med stamreovering har påbörjats och avtal beräknas kunna tecknas under våren 2022.

En genomgång och besiktning har genomförts av fastighetens samtliga hissar till följd av kraftigt ökat underhåll av hissarna. Resultatet visade att samtliga hissar är i stort behov av renovering, i synnerhet de i nya delen. Detta har i sin tur resulterat i att föreningen nu genomför en renovering av hissarna som startade under hösten 2021 och som kommer att hålla på t o m våren 2023.

Renovering av garagefasaderna på Kanalvägen samt förstärkning av grunden på det södra garaget har slutförts.

Pga fasadrenovering av garagen längs Kanalvägen och VA-arbeten runt Korsvägen 16 och 24 har ny asfaltering genomförts runt dessa objekt samt utanför Östra Banvägen 62.

Radonmätning som föreningen är ålagd att genomföra är i stort genomförd. Två utrymmen kvarstår att mäta som väntas bli klara under våren 2022.

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. COVID19 pandemin har inneburit att ytterligare ett antal hyresomförhandlingar har genomförts vilket resulterat i att 2 lokalhyresgäster under 3 månader erhöll en nedsatt hyra i enlighet med statens anvisningar pga COVID19 pandemin.

SLs balkonginglasningar på delar av punkthusen i äldre delen har slutförts.

Portarna i punkthusen i äldre delen är i starkt behov av renovering. Föreningen har genomfört upphandling av nya portar som kommer att installeras under mars och april 2022.

Fasadtvätt av norrsidorna på Östra Banvägen 68 och Korsvägen 16 har genomförts.

Direkten har sedan november 2021 fått ny lokalhyresgäst.

Sophanteringen i föreningen är fortfarande ett bekymmer då en del medlemmar/hyresgäster inte följer föreningens anvisningar och råd. Detta leder till onödigt höga kostnader för föreningen. Föreningen gör en hel del åtgärder för att få ordning på detta, 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 med otillåtna ombyggnationer och utkräva ansvar om det skett utan föreningens godkännande.

## **Twister**

Föreningens tvist i Hyresnämnden från en hyresgäst som anser att balkongrenoveringen inte genomförts på korrekt sätt är avslutad. Hyresgästen har godtagit att renoveringen skett på korrekt sätt efter dom i Hyresnämnden.

Föreningen har tvingats säga upp en hyresgäst pga upprepade störningar i ett av

punkthusen. Flera rättelseanmaningar har gjorts utan att hyresgästen efterföljt anmaningarna. Ärendet är pågående.

### **Verksamhet under kommande året**

Stambyte i äldre delen kommer att ske under året i gatuplan och källare. Det kommer att påverka medlemmar/hyresgäster någon mån, men endast med vattenavstängningar under begränsade tider. Dessa arbeten kommer sannolikt att pågå under 2022 och 2023.

Föreningen har övertagit Hårkvarterets lokaler på Östra Banvägen 62. Föreningen utreder hur lokalen ska utnyttjas fortsättningsvis och kommer förhoppningsvis att till den ordinarie stämman hinna ta fram alternativ för stämman att ta ställning till.

Hissarna i föreningens hus renoveras. Detta kommer att pågå till våren 2023.

Radonmätningar kommer att slutföras under 2022.

### **Medlemsinformation**

Under perioden har 27 lägenhetsöverlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4 (7) 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 342 (336) medlemmar.

### **Årsavgifter**

Föreningens årsavgift har varit oförändrad under 2021.

### **Övrigt**

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2021=1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2021=483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.



### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	23 410	23 448	22 575	21 284
Resultat efter fin. poster (tkr)	-3 827	-5 306	-18 889	-12 129
Soliditet (%)	40,5	41	41	44
Kassalikviditet (%)	232	250	276	169
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	863	863	863	863
Saldo yttre reparationsfond	2 236	863	6480	5617
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	741	736	729	717
Lån kronor per kvm bostadsyta	14 881	14 881	14 881	13 990

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	251 852 329	40 771 046	863 000	-100 149 418	-5 306 278	188 030 679
Resultatdisposition enl föreningsstämma						
Förändring av fond för yttre underhåll			1 373 988	-1 373 988		
Balanseras i ny räkning				-5 306 278	5 306 278	
Upplåtelse av ny lägenhet	1 080 809	1 669 191				2 750 000
Årets resultat					-3 827 397	-3 827 397
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>252 933 138</b>	<b>42 440 237</b>	<b>2 236 988</b>	<b>-106 829 684</b>	<b>-3 827 397</b>	<b>186 953 282</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<b><i>Förslag till resultatdisposition</i></b>	
Balanserat resultat	-106 829 684
Årets resultat	-3 827 397
<b>Totalt</b>	<b>-110 657 081</b>
Avsättning till yttre fond	2 236 988
Uttag ur yttre fond	-2 236 988
Balanseras i ny räkning	-110 657 081
<b>Summa</b>	<b>-110 657 081</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	23 410 339	23 448 064
Övriga rörelseintäkter		157 872	263 522
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>23 568 211</b>	<b>23 711 586</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-21 198 833	-22 571 788
Övriga externa kostnader	4	-716 354	-483 189
Personalkostnader och arvoden	5	-478 912	-505 332
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 215 020	-2 215 020
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-24 609 119</b>	<b>-25 775 329</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 040 908</b>	<b>-2 063 743</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 631	30 803
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 806 120	-3 273 337
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 786 489</b>	<b>-3 242 534</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 827 397</b>	<b>-5 306 277</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 827 397</b>	<b>-5 306 277</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 827 398</b>	<b>-5 306 278</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	446 570 274	448 785 294
Summa materiella anläggningstillgångar		446 570 274	448 785 294
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		446 570 274	448 785 294
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		64 890	35 628
Övriga fordringar		8 350	14 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		290 885	507 670
Summa kortfristiga fordringar		364 125	557 657
<b><i>Kassa och bank</i></b>	7		
Kassa och bank		14 806 253	12 239 035
Summa kassa och bank		14 806 253	12 239 035
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		15 170 378	12 796 692
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		461 740 652	461 581 986

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		295 373 375	292 623 375
Fond för yttre underhåll		2 236 988	863 000
Summa bundet eget kapital		<u>297 610 363</u>	<u>293 486 375</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-106 829 684	-100 149 418
Årets resultat		-3 827 398	-5 306 278
Summa fritt eget kapital		<u>-110 657 082</u>	<u>-105 455 696</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>186 953 281</u>	<u>188 030 679</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	147 314 900	200 042 800
Summa långfristiga skulder		<u>147 314 900</u>	<u>200 042 800</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	121 107 900	68 380 000
Leverantörsskulder		3 014 195	2 022 142
Skatteskulder		73 781	171 178
Övriga skulder		333 602	383 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 942 993	2 551 333
Summa kortfristiga skulder		<u>127 472 471</u>	<u>73 508 507</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>461 740 652</u>	<u>461 581 986</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.

#### 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**

	2021	2020
Årsavgifter	10 876 788	10 820 015
Hyror	12 457 654	12 359 542
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	52 290	47 087
Övriga hyresintäkter	23 607	221 420
	<b>23 410 339</b>	<b>23 448 064</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	193 198	265 378
Städning	376 847	389 044
Tillsyn, besiktning, kontroller	416 245	921 249
Trädgårdsskötsel	496 342	1 032 491
Snöröjning	283 534	237 954
Sotning	3 739	-
Reparationer	782 063	871 727
El	922 843	625 767
Uppvärmning	3 395 507	3 001 732
Vatten	985 403	889 124
Sophämtning	507 682	440 354
Försäkringspremie	419 440	407 087
Fastighetsavgift bostäder	431 864	-11 016
Fastighetsskatt lokaler	434 000	868 000
Övriga fastighetskostnader	47 410	174 597
Kabel-tv/Bredband/IT	733 929	652 804
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	16 623	20 097
Total förvaltning	930 740	896 592
Panter och överlåtelse	60 426	78 966
Teknisk förvaltning utöver avtal	237 995	322 174
Juridiska åtgärder	381 012	461 572
Övriga externa tjänster	37 863	37 437
	12 094 705	12 583 130
<b>Underhåll</b>		
Bostäder	35 569	115 574
Lokaler	-	3 534 123
Gemensamma utrymmen	-	210 276
Tvättstuga	30 234	-
VA/Sanitet	4 292 838	-
Ventilation	-	134 350
El	-	62 737
Hissar	2 879 891	-
Tak	-	100 851
Fasader	813 674	2 743 101
Fönster	460 434	1 563 983
Mark	552 308	37 137
Garage	39 181	550 219
Laddplatser	-	936 307
	21 198 833	22 571 788
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>21 198 833</b>	<b>22 571 788</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	91 510	69 300
Lokalhyra	4 900	4 150
Konsultarvode	427 943	351 846
Besiktnings- och utredningskostnader	157 658	23 549
Revisionarvode	34 343	34 344
<b>Summa</b>	<b>716 354</b>	<b>483 189</b>

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	379 600	402 250
Sociala kostnader	99 312	103 082
	<b>478 912</b>	<b>505 332</b>

Föreningen har ingen anställd personal

## Noter till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	43 846 839	43 846 839
-Mark	130 514 923	130 514 923
	<b>174 361 762</b>	<b>174 361 762</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	274 423 532	276 638 552
-Årets avskrivning enligt plan	-2 215 020	-2 215 020
	<b>272 208 512</b>	<b>274 423 532</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>446 570 274</b>	<b>448 785 294</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	230 800 000	230 800 000
Mark	164 600 000	164 600 000
	<b>395 400 000</b>	<b>395 400 000</b>
Bostäder	352 000 000	352 000 000
Lokaler	43 400 000	43 400 000
	<b>395 400 000</b>	<b>395 400 000</b>

### Not 7 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Företagskonto SBAB	6 071 651	6 053 490
Avräkningskonto Fastighetsägarna	8 734 602	6 185 545
<b>Summa</b>	<b>14 806 253</b>	<b>12 239 035</b>



## Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2021-12-31	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
SEB	2024-06-28	0,77%	30 932 000		30 932 000
SEB	2022-06-28	1,63%	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	2022-12-06	0,81%	34 000 000		34 000 000
SBAB	2022-01-10	1,39%	28 000 000		28 000 000
SEB	2022-03-28	0,36%	16 000 000		16 000 000
			<b>268 422 800</b>		<b>268 422 800</b>

Varav långfristig del 147 314 900  
Varav kortfristig del 121 107 900

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

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	280 000 000	280 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>280 000 000</b>	<b>280 000 000</b>

## Underskrifter

Stockholm 2022-05-11



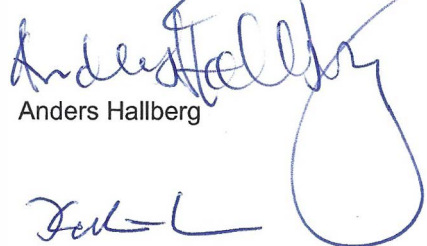
Håkan Bager  
Ordförande



Michael Godberg



Elisabeth From



Anders Hallberg



Karl Holmqvist



Karolina Larsson



Johan Nylund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022-05-11



Mats Ivarsson  
Auktoriserad revisor  
Litus Revision AB

## 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 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 revisionsred 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 2021 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsssed 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 11 maj 2022



Mats Ivarsson

Auktoriserad revisor







## Årsredovisning 2021

Höstfibblan 8

I  
TÄBY