

Brf Höstfibblan 8

Org.nr: 769621-8556

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	18



Styrelsen för Brf Höstfibblan 8, organisationsnummer 769621-8556, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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 säte är i Täby

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-08-04.

Ekonomisk plan registrerades år 2011-05-06.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-10-31.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2011-06-08

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet sedan 2015 till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

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

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Försäkring

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.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

På stämman deltog 36 medlemmar.

Styrelsens sammansättning efter ordinarie årsstämma 2025-05-06

Ordinarie ledamöter:

Johan Nylund
Michael Godberg
Anders Hallberg
Isac Lindström
Ellen Hallensjö
Karolina Larsson

Suppleanter:

Dominique Wibble

Konstituering och förändringar i styrelsen

Vid det konstituerande styrelsemötet den 19 maj 2025 beslutade styrelsen att konstituera sig enligt följande:

Ordförande – Johan Nylund
Kassör – Michael Godberg
Sekreterare – Anders Hallberg
Vice ordförande – Michael Godberg

Styrelsen utsåg även representanter i följande arbetsgrupper:

1. Ekonomi – Michael Godberg (sammankallande) med stöd av Johan Nylund
2. Underhållsplan – Michael Godberg (sammankallande) med stöd av Johan Nylund och Ellen Hallensjö
3. Lokaler – Anders Hallberg (sammankallande) med stöd av Isac Lindström
4. Boendemiljö – Michael Godberg (sammankallande) med stöd av Isac Lindström och Ellen Hallensjö
5. Boendekontakter – Ellen Hallensjö (sammankallande) med stöd av Isac Lindström
6. Rutin – Karolina Larsson (sammankallande) med stöd av Anders Hallberg

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Björn Axelsson sammankallande, och Staffan Hedberg och Malou Wilson.

Revisor

Auktoriserad revisor Eugen Voinitch

Information om fastigheten

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 47 är hyreslägenheter) och 23 lokaler. Dessutom finns 39 garageplatser och 147 p-platser.
Fastighetsbeteckning: Höstfibblan 8

Föreningens adresser:

Kanalvägen 18-20

Korsvägen 1-5, 2-10, 16-30

Näsbylundsvägen 6-8

Ostra Banvägen 62-76

Nybyggnadsår: 1956 och 2001

Värdeår: 1956 och 2001

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen, lägenhetsförteckningen samt fastighetsförvaltningen har under året utförts av Delagott Förvaltning.

Under året byttes ansvarig förvaltare. Styrelsen har haft löpande dialog med förvaltaren avseende kostnadsutveckling, fakturering och uppföljning av utförda åtgärder.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen ses över av styrelsen. Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts 2020.

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	64	2 189
2 rok	104	5 935
3 rok	49	3 591
4 rok	24	2 326
5 rok	8	1 099
Summa	249	15 140

**Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	7	232
2 rok	27	1 632
3 rok	9	669
4 rok	4	364
Summa	47	2 897

Totalt antal bostadslägenheter:

296

Total tomtarea:	30 639	kvm
Total bostadsarea:	18 037	kvm
- varav bostadsrättsarea:	15 140	kvm
- varav hyresrättsarea:	2 897	kvm
Total lokalarea:	5 768	kvm
Total garagearea:	385	kvm
Totalyta	23 805	kvm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Bostadsrättsavgifterna höjdes med 2 % från och med 1 juli 2025.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 654 944 kronor exklusive vattenskador.

Underhåll enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1.102.764 kronor.

Föreningen har under året amorterat totalt 4.380.000 kronor på föreningens lån.

Lån har omsatts och räntebindning har skett i syfte att minska ränterisken.

3 lägenheter som tidigare varit hyresrätter har avyttrats under året.

Hyresomförhandlingar har skett kontinuerligt med de lokalhyresgäster vars hyreskontrakt varit föremål för omförhandling.

Underhåll och investeringar

Stamspolning har genomförts.

Byte av elservis och elcentral har upphandlats och påbörjats.

Målning av entréer i den äldre delen har slutförts.

Spolning av dagvattenbrunnar har utförts.

LED-belysning har installerats i höghusens vindsförråd.

Utredning av energieffektiviserande åtgärder har initierats.

Lokaler

Omförhandlingar och justeringar av lokalhyresavtal har skett under året.

Arbetet med att omvandla tidigare Härkvartettens lokal till bostad har fortgått, inklusive bygglovsprocess och projektering.

Balkonginglasning

Styrelsen beslutade att ingå samarbete med Sakkas AB som leverantör av balkonginglasning i den nya delen. Bygglov har beviljats för delar av projektet och installationer har påbörjats under året. Arbetet har även inletts för att söka bygglov för resterande balkonger samt för balkonger i den äldre delen.

Boendemiljö

Två nya gungor har installerats.

Utveckling av innergård, exempelvis erbjudande om odlingslådor, har påbörjats. Informationsinsatser har genomförts avseende avfallshantering och ordningsregler.

Tvister

Ett antal försäkringsärenden avseende vattenskador har hanterats under året.

Juridiska åtgärder har vidtagits i ett ärende avseende störningar och bristande efterlevnad av ordningsregler.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2025=1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2025= 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Styrelsens kommentar till årets vinst

Årets resultat är i nivå med föregående år, vilket till stor del förklaras av att planerade reparationer enligt underhållsplanen inte påbörjades under året utan i stället planeras att startas under 2026. Kassaflödet är fortsatt positivt, eftersom resultatet – i likhet med tidigare år – belastas av avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet.

Framtida utveckling och årsavgifter

Föreningen planerar att: • Slutföra byte av elservis och elcentral. • Genomföra filmning av avloppsstammar. • Fortsätta arbetet med energieffektivisering. • Slutföra konvertering av tidigare Hårkvartettens lokal till bostad. • Följa upp ventilation och tekniska åtgärder i lokaler. • Fortsätta stärka föreningens ekonomi genom amortering och aktiv lånehantering.

Styrelsen bedömer att några större höjningar av årsavgiften inte planeras för 2026, under förutsättning att omvärldsfaktorer såsom ränteläge, inflation och geopolitiska förhållanden inte väsentligt påverkar föreningens kostnader. Genomföra översyn av föreningens skyddsrum och eventuella åtgärdsbehov.

Medlemsinformation

- Under perioden har 20 (29) lägenhetsöverlåtelse ägt rum.
- Under 2025 har 3 st hyreslägenheter upplåtits till bostadsrätter.
- Dessutom har styrelsen beviljat 10 (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 350 (340) medlemmar.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	28 172	27 127	26 343	24 140
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 530	3 323	- 1 694	- 11 042
Soliditet ¹ , %	43	41	40	39
Räntekänslighet, %	21	22	22	25
Skuld/kvm bostadsrättsyta	17 319	17 818	18 235	18 246
Skuld/kvm totalyta	11 015	11 199	11 439	11 447
Energikostnad/kvm totalyta	256	246	235	229
Sparande/kvm totalyta	319	263	312	288
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	816	814	820	742
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	44	45	44	45

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	257 318 889	48 364 486	678 280	- 121 833 792	3 323 006	187 850 869
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			4 552 537	-4 552 537		0
Medlemsinsatser	2 897 485	4 482 515				7 380 000
Balanseras i ny räkning				3 323 006	-3 323 006	0
Årets resultat					3 530 460	3 530 460
Belopp vid årets utgång	260 216 374	52 847 001	5 230 817	- 123 063 323	3 530 460	198 761 329

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 123 063 324
Årets resultat	3 530 460
Totalt	- 119 532 864

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	5 164 122
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 1 119 391
Balanseras i ny räkning	- 123 577 595
Totalt	- 119 532 864

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	28 171 741	27 126 792
Övriga rörelseintäkter	3	0	7 170
Summa rörelseintäkter		28 171 741	27 133 962
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-13 592 763	-13 646 107
Administration och förvaltning	5	-1 399 011	-1 339 014
Personalkostnader	6	-630 089	-581 710
Avskrivningar		-2 237 399	-2 237 399
Summa rörelsekostnader		-17 859 262	-17 804 230
RÖRELSERESULTAT		10 312 479	9 329 732
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		315 934	245 517
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 097 953	-6 252 243
Summa finansiella poster		-6 782 019	-6 006 726
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 530 460	3 323 006
RESULTAT FÖRE SKATT		3 530 460	3 323 006
ÅRETS RESULTAT		3 530 460	3 323 006

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	437 665 436	439 902 835
Summa materiella anläggningstillgångar		437 665 436	439 902 835
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		437 665 436	439 902 835
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 217	81 609
Övriga fordringar		101 337	634 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		706 549	689 582
Summa kortfristiga fordringar		813 103	1 406 107
Kassa och bank			
Kassa och bank		28 283 892	18 391 832
Summa kassa och bank		28 283 892	18 391 832
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		29 096 995	19 797 939
SUMMA TILLGÅNGAR		466 762 431	459 700 774

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		313 063 375	305 683 375
Fond för yttre underhåll		5 230 817	678 280
Summa bundet eget kapital		318 294 192	306 361 655
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-123 063 324	-121 833 792
Årets resultat		3 530 460	3 323 006
Summa fritt eget kapital		-119 532 864	-118 510 786
SUMMA EGET KAPITAL		198 761 328	187 850 869
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	167 039 900	203 200 900
Summa långfristiga skulder		167 039 900	203 200 900
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		167 039 900	203 200 900
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	95 161 000	63 380 000
Förskott från kunder		230 000	0
Leverantörsskulder		1 447 522	1 454 614
Skatteskulder		14 690	145 837
Övriga skulder		591 395	707 767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 516 596	2 960 787
Summa kortfristiga skulder		100 961 203	68 649 005
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		100 961 203	68 649 005
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		466 762 431	459 700 774

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		10 312 480	9 329 732
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		2 237 399	2 237 399
Summa		12 549 879	11 567 131
Erhållen ränta		315 934	245 517
Erlagd ränta		-7 097 953	-6 252 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		5 767 859	5 560 405
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		593 004	-808 710
Förändring av rörelseskulder		531 196	97 463
Kassaflöde från den löpande verksamheten		6 892 059	4 849 158
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Upplåtelse av bostadsrätt		7 380 000	5 785 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		7 380 000	5 785 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av låneskuld		-4 380 000	-1 666 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 380 000	-1 666 900
Årets kassaflöde		9 892 059	8 967 258
Likvida medel vid årets början		18 391 832	9 424 574
Likvida medel vid årets slut		28 283 891	18 391 832

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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 20,6 procent.

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.

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.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	150
Ombyggnad	20-50

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	12 349 486	12 171 661
Hyresintäkter		
Bostäder	4 703 723	4 536 006
Lokaler	9 498 172	9 100 789
Garage och p-platser	1 146 805	894 804
Kabel-TV	421 423	399 630
	15 770 123	14 931 229
Övriga intäkter		
Avgift andrahandsupplåtelse	36 023	19 792
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	16 111	4 112
	52 133	23 903
Totalt nettoomsättning	28 171 741	27 126 792

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	0	7 170
Totalt övriga rörelseintäkter	0	7 170

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	915 984	937 002
Uppvärmning	3 482 928	3 742 392
Vatten och avlopp	1 691 793	1 174 778
Sophämtning	669 465	577 044
	6 760 170	6 431 215
Funktionell anläggningsservice		
Hiss	85 826	114 233
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	81 472	36 244
Övrig funktionell anläggningsservice	70 210	5 850
	237 507	156 327
Köpta tjänster		
Fastighetskötsel	444 252	455 395
Fastighetsstäd	423 628	438 282
Trädgårdsskötsel	589 004	642 239
Snöröjning/sandning	238 750	422 297
	1 695 635	1 958 211
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	870 852	868 202
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	432 470	412 660
Fastighetsavgift/fastighetskatt	1 087 894	1 076 480
	1 520 364	1 489 140
Reparationer		
Reparationer	1 388 844	1 548 385
Underhåll		
Underhåll	1 119 391	1 194 627
Totalt operativ drift och underhåll	13 592 763	13 646 107

Not 5. Administration och förvaltning

	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	12 926	17 341
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	379 824	379 532
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	381 082	356 596
Konsultarvode	7 409	30 000
	388 491	386 596
Revision		
Revisionsarvode	73 592	37 500
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	0	5 151
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	70 148	35 771
Mäklararvode	75 000	47 839
Konsultarvode	236 355	319 734
Bankkostnader	17 149	14 083
Övriga administrativa kostnader	0	7 324
Föreningsomkostnader	13 900	15 429
Övriga kostnader	131 626	72 714
	544 179	512 893
Totalt administration och förvaltning	1 399 011	1 339 014

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	487 050	459 800
Sociala kostnader	143 039	121 910
	630 089	581 710
Totalt personalkostnader	630 089	581 710

Not 7. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	335 609 802	335 609 802
Anskaffningsvärde mark	130 514 923	130 514 923
Utgående anskaffningsvärden	466 124 725	466 124 725
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 26 221 890	- 23 984 491
Årets avskrivningar	- 2 237 399	- 2 237 399
Utgående avskrivningar	-28 459 289	-26 221 890
Utgående redovisat värde	437 665 436	439 902 835
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	331 600 000	298 400 000
Taxeringsvärde mark	145 159 000	177 000 000
	476 759 000	475 400 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	419 000 000	416 000 000
Lokaler	57 759 000	59 400 000
	476 759 000	475 400 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
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	2028-08-28	2,79 %	30 932 000	30 932 000
SEB	2026-03-28	2,64 %	16 000 000	16 000 000
SBAB	2027-05-19	3,82 %	34 000 000	34 000 000
SBAB	2026-03-16	3,85 %	27 825 000	27 825 000
SEB	2027-03-28	2,96 %	9 000 000	11 000 000
SEB	2029-06-28	2,74 %	50 000 000	52 380 000
Summa skulder till kreditinstitut			262 200 900	266 580 900
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-95 161 000	-63 380 000
			167 039 900	203 200 900

Not 9. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	280 000 000	280 000 000
Summa:	280 000 000	280 000 000

Underskrifter

Täby enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Denna årsredovisning har godkänts av styrelsen 2026-04-10

Johan Nylund
Ordförande

Michael Godberg
Kassör

Anders Hallberg
Sekreterare

Karolina Larsson
Ledamot

Ellen Hallensjö
Ledamot

Isac Lindström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Eugen Voinitch
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Anders Hallberg
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-17 08:35:49 GMT+02:00
Transaktions-ID: be847cfb60f04d7693d307432b6b94c1

Underskrift 2

Namn: Johan Nylund
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-17 08:48:45 GMT+02:00
Transaktions-ID: f674c2d7bb434cbb9dee59740e25bb28

Underskrift 3

Namn: Michael Godberg
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-17 14:20:34 GMT+02:00
Transaktions-ID: 6b32b5a2ea9840619535b4960e40c7b0

Underskrift 4

Namn: Ellen Hallensjö
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-17 20:06:13 GMT+02:00
Transaktions-ID: 81d85305cd1544f09400e821f77792b3

Underskrift 5

Namn: Karolina Larsson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-19 19:23:01 GMT+02:00
Transaktions-ID: 689a4e19db8b4cbc8f671e47e021bf7e

Underskrift 6

Namn: Isac Lindström
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-19 20:04:27 GMT+02:00
Transaktions-ID: f1e746bd0ead4cb8b7ae28436d1f3a43

Underskrift 7

Namn: Eugen Voinitch
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-19 20:07:45 GMT+02:00
Transaktions-ID: 29aaae7f6f2547a790cdf03e67e888f3

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 för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och

ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Höstfibblan 8 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Eugen Voinitch

Auktoriserad revisor FAR

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Eugen Voinitch
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-19 20:07:12 GMT+02:00
Transaktions-ID: 8cea2855d2bd472c929ed89a04630c9b