

# Dagordning för ordinarie årsstämma för Brf Höstfibblan 8 15 maj 2017

**Plats: Grindtorpskyrkan**  
**Tid : 19.00**

- 1 Ordinarie stämmans öppnas
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Godkännande av dagordningen
- 4 Val av stämmans protokollförare
- 5 Val av två (2) rösträknare och justeringsmän
- 6 Frågan om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- 7 Fastställande av röstlängd
- 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning samt information om äkta / oäkta BRF
- 9 Föredragning av revisorsberättelsen
- 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13 Fråga om styrelsearvoden för styrelseledamöter och revisor för nästkommande verksamhetsår
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av revisor och revisorssuppleanter
- 16 Tillsättande av valberedning
- 17 Ärenden från styrelsen:
  - a Information om extrastämman som hölls den 20 april
  - b Proposition 1: Servitut Täby kommun – BRF Höstfibblan 8
  - c Proposition 2: Kollektivt bredband
- 18 Stämman avslutas.

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Höstfibblan 8**

769621-8556

Räkenskapsåret

2016



Styrelsen för Brf Höstfibblan 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **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 bostadsrättshavare.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2011-05-06.

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-punktshus, 2 st lamellhus, 1-plansliggande husdelar i ett plan. Bostadshuset innehåller 296 lägenheter och 28 lokaler. Dessutom finns 39 garage och 134 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

71 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: 5 438 kvm

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

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i försäkringsbolaget IF. Medlemmarna måste själva teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-05-11 bestått av:

Ordinarie	Håkan Bager	Ordförande
	Michael Godberg	Ekonomiansvarig
	Camilla Heise-Löwgren	Sekreterare
	Karl Holmqvist	Ledamot
	Shariar Amin	Ledamot
	Karolina Larsson	Ledamot
	Per Hamsten	Ledamot
	Hugo Björk	Ledamot
	Torbjörn Tedenbäck	Ledamot (slutat 2016-09-30)

Suppleanter	Oscar Nilsson Rasmus Söderholm	
Valda revisorer vid ordinarie stämma		
Ordinarie	Mats Ivarsson	
Valberedning	Hans Malmberg André Horvath Lars-Erik Ekström	Sammankallande

Styrelsen har under året haft 16 (11) protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.  
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.  
Fastighetsskötseln har ombesörjts av ISS Facility Services AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.  
Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2013.  
OVK besiktning är pågående.

#### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 1 648 950 kronor.  
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 631 099 kronor.

Avyttrat 5(6) lägenheter som tidigare varit hyresrätter.

Under 2016 har styrelsen arbetat aktivt med föreningens finansiering. Förutom att erhålla så låga räntesatser som möjligt har målet varit att jämna ut lånens förfallotidpunkter, särskilt avseende lånen med högre räntesatser, bibehålla en hög amorteringstakt. Styrelsen anser att föreningen har goda relationer med nuvarande långgivare men har under 2016 fört förhandlingar med alternativa långgivare för att säkerställa att föreningens finansiering är till konkurrenskraftiga villkor. Under året omsattes ett föreningens lån.

Pga att det under året uppdagats underhållsarbeten som måste genomföras i närtid då det finns underhåll som är så eftersatt att det inte tål att vänta. Har styrelsen ansökt om nya lånegarantier från banken.

Styrelsen har lagt ner fortsatt arbete på att få föreningen äkta. Skatteverket har avvisat vår ansökan om äkta för december 2015. Enligt skatteverkets beräkningar ligger vi 1,7 procentenheter från att bli äkta. Vår strävan nu är att 2016 kommer att godkännas av skatteverket. Ytterligare kan eventuellt en dom i Högsta Domstolen från annan bostadsrättsförening i Stockholm leda till att vi blir äkta kanske redan 2015.

OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll) har inte kunnat slutföras 2016 och föreningen arbetar nu med att den kan slutföras 2017.

Efterkontrollen av stambytet i äldre delen har genomförts och lett till ett stort antal anmärkningar som Titania inte medger. Föreningen har varit tvungen att anlita en advokat som får föra föreningens talan gentemot Titania och vår projektledningskonsult. Resultat från detta kan förväntas under 2017.

Genomgång av resterande stammar påbörjades och resultat av detta samt förslag till tidplan och kostnader lämnades i februari 2017. Många åtgärder som måste genomföras är akuta då längsta livslängden är passerad med råge.

En konvertering lokaler i lågdelen till lägenheter vid Roslags Näsby Torg för att påskynda föreningens strävan att bli äkta är läget följande.

Bygglovsansökan avsågs av Täby kommun i november 2015 på grund av att i detaljplanen var lokalerna avsedda för kommersiell verksamhet. Därefter ansökte föreningen om ändrad detaljplan. Täby kommun svarade i den 22 april att man kan tänka sig att tillstyrka en detaljplaneändring enligt föreningens ansökan men som kommer att godtas tidigast 2019, dvs en eventuell byggstart tidigast 2020 efter godkänt bygglov.

Detta innebär att konverteringen inte kommer att påverka föreningens möjligheter att bli äkta. Föreningen sitter nu låst med en oanvänd lokalyta på ca 600 kvm utan intäkter. Styrelsen försöker häva kontraktet.

Ombyggnationen av Roslags Näsby Station för Roslagsbanan innebär att SL har fått ett krav på att förstärka bullerskyddet runt Roslagsbanan. Detta får som konsekvens för SL, att vissa fönster och balkonger, de som vetter mot Roslagsbanan, dvs husen mot Östra Banvägen, ska få förstärkt bullerskydd. SL vill glasa in berörda balkonger och förstärka fönstren med att sätta på en ytterligare ruta med bullerdämpande egenskaper (SL bekostar således inte installation av treglasfönster). Föreningen försöker därför påskynda balkongrenoveringen av de gamla husen och att byta berörda fönsterna till treglasfönster, med ett bidrag från SL.

Styrelsen vill tydligt påpeka att de balkonger som kommer att inglasas sker på SL:s bekostnad helt och hållet.

Under 2016 har en omfattande undersökning skett av de nya lamellhusens fasader (enstegstätad isolering) genomförts, vilket inneburit att styrelsen startat renoveringsarbete med det norra huset som är värst utsatt. Undersökningen visade på ett antal brister i fasaderna och balkongerna. De som byggt husen har fuskat en del bl.a. inte dränerat ordentligt runt husens grund, använt fel byggmaterial samt inte tätat på korrekt sätt. Ett av soprummen var i så dåligt skick att en helt ny yttervägg fick byggas.

Uppfräschning av föreningens soprum i äldre delen av fastigheten har genomförts. Ledningsrenoveringen av fyra lägenheter på Östra Banvägen 68 har slutförts.

Restaurang Mumma och Tempo har bytt ägare. Verksamheterna bedrivs dock som förut. Ytterligare konvertering av lokaler har inte skett med anledning av att utspädning av medlemsantal måste först godkännas av en stämma samt att styrelsen bedömer att det i nuläget inte påverkar föreningens möjlighet att bli äkta.

Besöksparkeringen bakom Östra Banvägen 62 görs om till hyresparkering för medlemmar. Detta på grund av att vi har en stor kö av boende som vill hyra en parkeringsplats samt att de som i första hand nyttjar besöksparkeringen är besökare till Kardborren och inte till Höstfibblan 8.

Verksamhet under kommande året  
Slutföra OVK.

Fortsatta åtgärder avseende lösa de brister som finns i genomfört stambyte.  
Succesivt påbörja stambyte i äldre fastighetens gatu- och källarplan främst de delar som kan genomföras med relining.

Påbörja balkongrenoveringen i äldre delen av fastigheten i samförstånd med SL:s åtgärder.

Påbörja fönsterbyte i äldre delen av fastigheten till treglasfönster som uppfyller SL:s bullerdämpningskrav.

Byta underkänd port till garaget under Tempo.

Sluta amortera under tiden de omfattande underhållsarbetena genomförs, så föreningen kan begränsa de lån som eventuellt måste tas.

Fortsätta fasadrenoveringen av de nya husen i fastigheten.

### Medlemsinformation

#### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 31 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 8 (9) st 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 310 (286) medlemmar

#### Årsavgifter

Föreningen höjde inte årsavgiften för 2016.

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2017=1120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2017=448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning (tkr)	20 590	20 714	21 102	20 716
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-30 435	-3 583	-6 881	-1 176
Soliditet (%)	45	47	45	44
Kassalikviditet (%)	238	103	171	284
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	863	863	863	863
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	3 813	2 950	2 087	1 225
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	695	695	662	660
Lån kronor per kvm bostadsyta	13 990	14 406	15 432	15 799

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	233 689 650	16 772 975	2 950 044	-17 176 467	-3 583 124
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			863 000	-863 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-3 583 124	3 583 124
Upplåtelse av ny bostadsrätt	5 525 257	5 122 493			
Årets resultat					-30 435 363
Belopp vid årets utgång	239 214 907	21 895 468	3 813 044	-21 622 591	-30 435 363

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-21 622 591
årets förlust	-30 435 363
	<b>-52 057 954</b>
behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	941 000
i ny räkning överföres	-52 998 954
	<b>-52 057 954</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		20 589 603	20 713 671
Övriga rörelseintäkter		364 774	113 341
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>20 954 377</b>	<b>20 827 012</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-40 297 381	-11 840 411
Övriga externa kostnader	5	-2 000 491	-1 588 430
Personalkostnader	6	-396 202	-446 197
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 214 568	-2 214 568
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-44 908 641</b>	<b>-16 089 607</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-23 954 264</b>	<b>4 737 405</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 032	36 395
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 485 131	-8 356 924
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-6 481 099</b>	<b>-8 320 529</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-30 435 363</b>	<b>-3 583 124</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-30 435 363</b>	<b>-3 583 124</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-30 435 363</b>	<b>-3 583 124</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	457 644 018	459 858 586
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	22 175 683
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>457 644 018</b>	<b>482 034 269</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>457 644 018</b>	<b>482 034 269</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		16 280	472 148
Övriga fordringar	8	10 411 829	8 706 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	201 780	227 863
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>10 629 889</b>	<b>9 406 517</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 442 065	6 565 188
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 442 065</b>	<b>6 565 188</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 071 954</b>	<b>15 971 705</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>470 715 972</b>	<b>498 005 974</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		261 110 375	250 462 625
Yttre reparationsfond		3 813 044	2 950 044
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>264 923 419</b>	<b>253 412 669</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-21 622 591	-17 176 468
Årets resultat		-30 435 363	-3 583 124
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-52 057 954</b>	<b>-20 759 592</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>212 865 465</b>	<b>232 653 077</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	252 354 800	249 855 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>252 354 800</b>	<b>249 855 200</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	9 998 400
Leverantörsskulder		2 562 560	2 718 257
Övriga skulder	12	494 722	811 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 438 425	1 969 648
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 495 707</b>	<b>15 497 697</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>470 715 972</b>	<b>498 005 974</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Föreningen är av skattemyndigheten klassad som oäkta och deklarerar som ett oäkta bostadsföretag. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet. För att avgöra om detta krav är uppfyllt beräknar man först hyresvärdena för fastigheten. Med hyresvärden menas det aktuella årets bruksvärdeshyra för bostäder och marknadshyra för lokaler. Om delägaren själv svarar för reparation av lägenheten tas endast 90 % av bruksvärdeshyran upp. Om huset har ett värdeår som understiger det aktuella kalenderåret med 10 år eller mindre det vill säga värdeår 2001 eller senare, görs justering till 90 % av bruksvärdeshyran. Med hjälp av dessa hyresvärden fördelar man sedan taxeringsvärdet på kvalificerad respektive okvalificerad användning. Den kvalificerade användningen måste då uppgå till minst 60 % för att föreningen skall klassificeras som äkta. Till den kvalificerade användningen räknas de bostadslägenheter som upplåts med bostadsrätt till fysiska personer samt garage som upplåts av föreningen till sådana personer.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 941 kvm lokalytor.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 150-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	150 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

**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.

## Not 2 Rörelseintäkter

	2016	2015
Hysesintäkter bostäder	5 075 029	5 304 765
Hysesintäkter lokaler	5 991 021	6 179 213
Hysesintäkter garage och p-platser	474 289	475 653
Årsavgifter bostäder	9 627 658	9 081 891
Hysesbortfall ./.	-719 330	-404 135
Debiterade avgifter	53 880	38 212
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	1 245	2 731
Fastighetsskatt	84 371	79 744
Hysesrabatt hyresintäkter bostäder	0	-7 200
Övriga ersättningar och intäkter	18 226	17 827
Fakturerade kostnader	61 213	77 190
Inkasso/avhysning	9 854	18 498
Försäkringsersättning	272 558	0
Öresutjämning	-1	-174
Rabatter årsavgifter bostäder	0	-37 563
Övriga debiterade kostnader, ej momsreg	4 364	360
	<b>20 954 377</b>	<b>20 827 012</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	1 447 556	1 648 950
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	30 555 926	1 631 099
	<b>32 003 482</b>	<b>3 280 049</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	541 792	548 850
Obligatorisk ventilationskontroll	7 127	110 744
Besiktning / Serviceavtal	213 974	201 371
Yttre skötsel / Snöröjning	565 811	604 361
Fastighetsel	669 841	696 087
Uppvärmning	1 754 218	2 533 379
Vatten	1 049 971	832 734
Sophämtning	462 969	524 454
Fastighetsförsäkring	399 033	341 694
Självrisk/reparation försäkringsskador	1 317 238	853 692
Hyressättningsavgift	0	22 763
Arvode teknisk förvaltning	383 967	380 805
Kabel-TV / Internet	194 896	184 581
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	733 062	724 847
	<b>8 293 899</b>	<b>8 560 362</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	1 018 191	471 872
Revisionsarvode	34 343	34 343
Förvaltningsarvode	330 432	238 767
Övriga externa tjänster/kostnader	538 530	807 930
Övriga förbrukningsinventarier/material	64 745	34 170
Möteskostnad stämma	14 250	1 349
	<b>2 000 491</b>	<b>1 588 431</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	308 574	351 400
Sociala avgifter	87 628	94 797
	<b>396 202</b>	<b>446 197</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	335 609 802	335 609 802
Ingående anskaffningsvärde mark	130 514 923	130 514 923
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>466 124 725</b>	<b>466 124 725</b>
Ingående avskrivningar	-6 266 139	-4 051 571
Årets avskrivningar	-2 214 568	-2 214 568
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 480 707</b>	<b>-6 266 139</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>457 644 018</b>	<b>459 858 586</b>
Taxeringsvärden byggnader	194 400 000	178 200 000
Taxeringsvärden mark	119 261 000	109 362 000
	<b>313 661 000</b>	<b>287 562 000</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	8 152	-145 053
Skattefordringar	292 336	288 319
Momsfordran	22 237	37 422
Andra kortfristiga fordringar	395 000	0
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	9 694 104	8 525 818
	<b>10 411 829</b>	<b>8 706 506</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	148 732
Övriga förutbet kostnader och uppl intäkter manue	10 587	70 515
Övriga förutbetalda kostnader periodiseringskonto	191 193	8 616
	<b>201 780</b>	<b>227 863</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SEB - 316	2,04	2018-08-28	30 932 000	30 932 000
SEB - 278	2,30	2019-08-28	30 932 000	30 932 000
SEB - 189	4,66	2017-06-28	43 107 900	47 026 800
SEB - 200	1,84	2020-06-28	51 336 000	51 336 000
SEB - 251	1,39	2021-06-28	52 380 000	52 380 000
SEB - 065	4,83	2019-06-28	12 666 900	16 246 800
SEB - 354	1,10	2018-07-28	16 000 000	16 000 000
SEB - 281	0,39	2017-07-28	15 000 000	15 000 000
			<b>252 354 800</b>	<b>259 853 600</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	-9 998 400

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 252 354 800 kronor.

### Not 11 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	280 000 000	280 000 000
	<b>280 000 000</b>	<b>280 000 000</b>

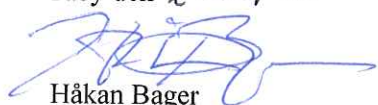
### Not 12 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Motkonto korrigerad (omförd) utgående moms	-51 868	-53 498
Övriga skulder	546 590	864 890
	<b>494 722</b>	<b>811 392</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden	336 000	321 175
Upplupna sociala avgifter	105 000	100 913
Upplupna räntekostnader	34 012	43 573
Förskottsbetalda hyror och avgifter	1 782 112	1 096 096
Upplupna uppvärmningskostnader	25 358	285 460
Upplupna elavgifter	80 187	77 154
Upplupna renhållningsavgifter	11 241	0
Upplupna driftskostnader	0	10 275
Upplupna reparationer och underhåll	29 514	0
Beräknat arvode för revision	35 000	35 000
	<b>2 438 424</b>	<b>1 969 646</b>

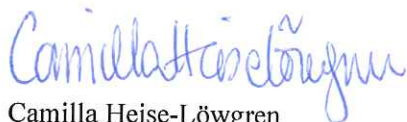
Täby den 2 maj 2017



Håkan Bager  
Ordförande



Michael Godberg



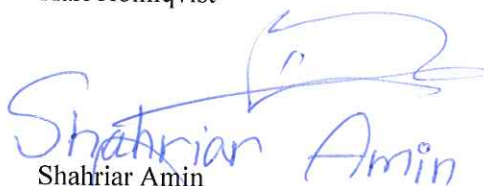
Camilla Heise-Löwgren



Karl Holmqvist



Karolina Larsson



Shahriar Amin



Per Hamsten



Hugo Björk

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 maj 2017



Mats Ivarsson  
Auktoriserad revisor  
LITUS REVISION AB





**Brf Höstfibblan 8**  
**769621-8556**

## **Rapport över genomförda granskningsåtgärder räkenskapsåret 2016**

Till ISS Facility Services och Brf Höstfibblan 8

Vi har genomfört de granskningsåtgärder som vi kommit överens om och som anges nedan rörande Årsredovisningen i Brf Höstfibblan 8 per 2016-12-31. Vårt uppdrag har utförts enligt SNT 4400 *Uppdrag att utföra granskning enligt särskild överenskommelse rörande finansiell information*. Granskningsåtgärderna har vidtagits enbart för att hjälpa Er och Brf Höstfibblan 8 att bedöma balans- och resultaträkningens riktighet och sammanfattas enligt följande:

1. Att korrekta ingående balanser redovisas.
2. Att huvudboken på rätt sätt överförs till årsredovisningen.
3. Avstämning fordran/skuld ISS Facility Services.
4. Analys av större förändringar i balansräkningen.
5. Analytisk granskning av resultaträkningens poster, innebärande bl.a. kontroller av att periodiseringar är riktigt utförda.
6. Kontroller av bokförda värdepapper avseende innehav och bokfört värde mot marknadsvärde.

Vi har gjort följande iakttagelser:

- a) När det gäller punkt 1 fann vi att korrekta ingående balanser redovisats.
- b) När det gäller punkt 2 fann vi att huvudboken på rätt sätt överförs till årsredovisningen.
- c) När det gäller punkt 3 fann vi att fordran/skuld ISS Facility Services var rätt bokförd.
- d) När det gäller punkt 4 har vi inte funnit några väsentliga oförklarade förändringar i balansräkningen.
- e) När det gäller punkt 5 har vi inte noterat några väsentliga felperiodiseringar.
- f) När det gäller punkt 6 fann vi att bokfört värde inte överstiger marknadsvärde.

Eftersom de granskningsåtgärder som vidtagits enligt ovan varken är en revision enligt International Standards on Auditing eller en översiktlig granskning enligt ISRE bestyrker vi inget om årsredovisningen.

Om vi hade genomfört ytterligare granskningsåtgärder eller om vi hade utfört en revision enligt International Standards on Auditing eller en översiktlig granskning enligt ISRE skulle andra förhållanden kanske ha kunnat komma till vår kännedom och ha rapporterats till Er.

Vår rapport är enbart avsedd för det syfte som angivits i det första stycket i denna rapport och för Er information, och den ska inte användas för något annat syfte eller spridas till andra parter. Rapporten gäller endast de poster som angivits ovan och omfattar inte någon av Brf Höstfibblan 8 finansiella rapporter i sin helhet.

Uppsala 2017-04-07  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Andreas Mattsson  
Auktoriserad revisor

## 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 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra 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 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 2016 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 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 överträdelse 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 3 maj 2017



Mats Ivarsson

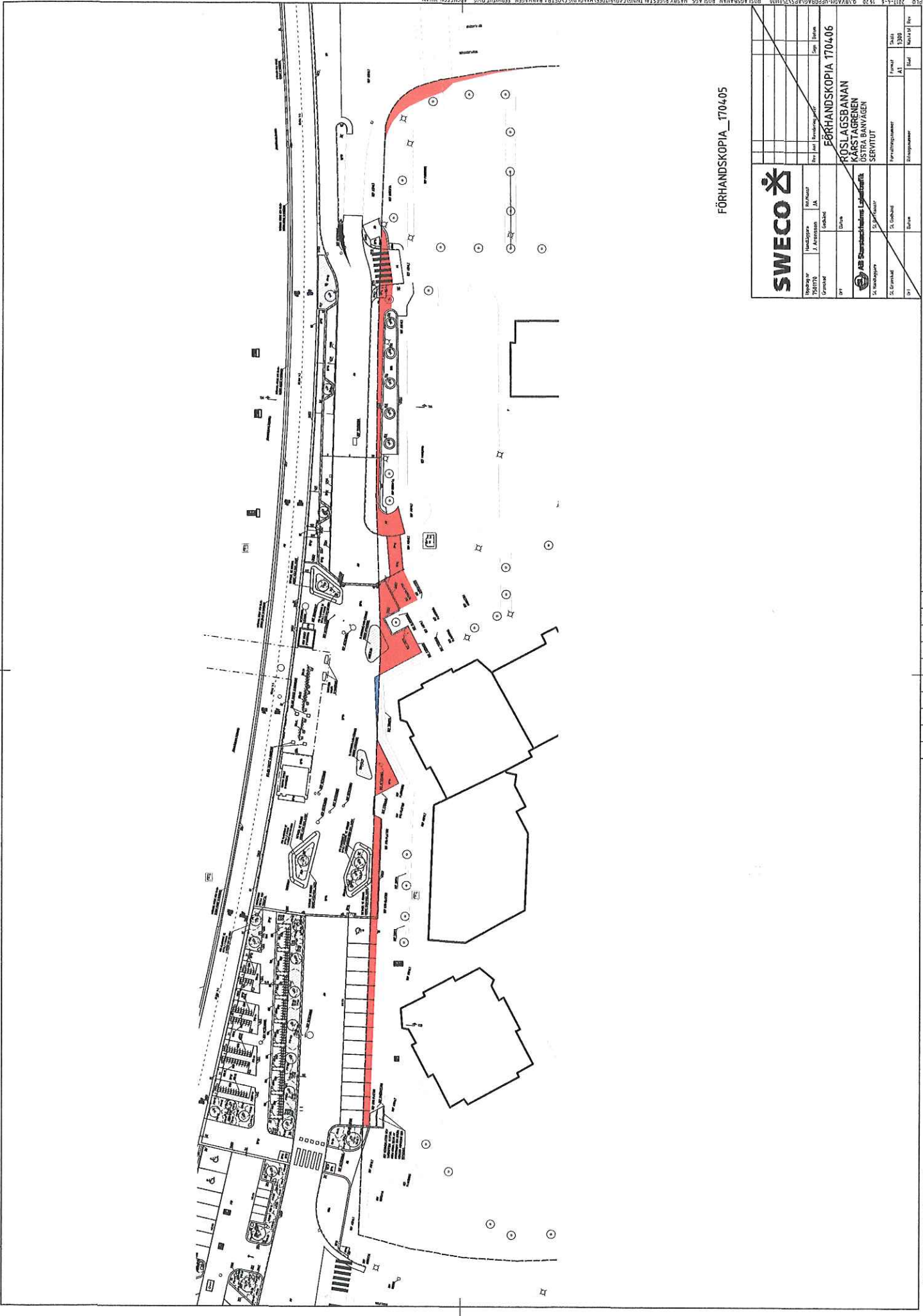
Auktoriserad revisor



## Styrelsens ärende 1 till stämman:

I samband med att Roslags Näsby station byggs om, vill Täby kommun ha servitut på en del av föreningens mark för att bredda trottoaren och ställa upp vissa farthinder med mera.. Dessutom ska parkeringen vid Tempo flyttas. Samtidigt får föreningen servitut på trappan utanför Östra Banvägen 68 som ligger på kommunens mark..

Styrelsen yrkar för att Täby kommun ska erhålla servitut för de rödmarkerade delarna av kartan samt att BRF ska erhålla servitut för trappan utanför Östra Banvägen 68.



FÖRHANDSKOPIA\_170405



Projektnummer	170405	Arbetsnummer	170405
Kontrakt	170405	Skapad	2014-11-17
Projekt	FÖRHANDSKOPIA_170406	Uppdaterad	2014-11-17
Kund	ROSLAGSBANAN KÄRSTADRENNEN ÖSTRA BANVÄGEN SERVITUT	Övervakad av	
Projektledare	Anders Larv	Skapad av	Anders Larv
Arkitekt	Anders Larv	Uppdaterad av	Anders Larv
Byrå	AB Stenstenshammar Landfill	Övervakad av	Anders Larv
Byggnad	Stenstenshammar Landfill	Skapad av	Anders Larv
Projekt	Stenstenshammar Landfill	Uppdaterad av	Anders Larv
Byggnadsnummer	Stenstenshammar Landfill	Övervakad av	Anders Larv
Projektnummer	Stenstenshammar Landfill	Skapad av	Anders Larv
Datum	2014-11-17	Uppdaterad av	Anders Larv
Utgåva	1.0	Övervakad av	Anders Larv
Övervakad av	Anders Larv	Skapad av	Anders Larv
Uppdaterad av	Anders Larv	Uppdaterad av	Anders Larv

Den här ritning är ett utkast. Den kan ändras utan varning. Innehåller tekniska och andra uppgifter som inte ska användas utan tillstånd från projektledaren.  
AB Stenstenshammar Landfill



Bostadsrättsföreningen

Höstfibblan 8

## Styrelsens ärende 2 till stämman:

Idag betalar var och en av oss avgift för bredband.

Styrelsen föreslår att stämman ska besluta om att ge styrelsen i uppdrag att utreda möjligheten att ordna kollektivt bredband till alla boenden.