



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Herden 8

Styrelsen för Brf Herden 8, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 augusti 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Herden 8 i Stockholms kommun den 30 augusti 2001. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Anskaffningskostnad uppgick till 413 148 tkr. Tomträttsavtal gäller till och med 2030-04-01. Tomträttsavgäld uppgår till 5 488 tkr/år.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus med totalt 228 bostadsrätter, 9 hyresrätter samt 4 lokaler. Den totala boytan är 20 485 kvm och lokalytan 1 218 kvm. Föreningen disponerar 74 garageplatser samt 4 platser för motorcykel.

Lägenhetsfördelning:

30 st	1 rum och kök
82 st	2 rum och kök
48 st	3 rum och kök
57 st	4 rum och kök
20 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift utgår med 1 630 kr per lägenhet, dock högst 0,3% av byggnadens taxeringsvärde. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler..

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 1 063 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 407 000 000 kr och markvärdet 656 200 000 kr. Värdeår är 1993.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och tillsyn av värmecentralen samt jourtjänst mm med Spetsudden AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 16 maj 2001.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 581 kr/kvm bostadsrättsyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 3 190 tkr per år enligt föreningens stadgar. Eftersom föreningen har en uppdaterad underhållsplan så sker avsättningen till föreningens underhållsfond enligt den.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån och räntederivat (Swap)

Kreditinstitut, räntekostnader fastighetslån och räntederivat framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 26 september 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Anna Allgulin Andreas Löfstedt Fredrik Benndorf Tomas Kesa Ingegerd Akselsson Le Douaron
-----------	--

Suppleant	Dan Hylander Christer Sigevall
-----------	-----------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Anders Bergman	Ordinarie Extern	Forvis Mazars AB
Farideh Sabri	Ordinarie Intern	Stämموالد revisor

Valberedning

Sara Johansson	Sammanställande
Alejandra Soria Bowles	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Beslutat på extrastämma i maj 2024 att sätta upp grindar vid båda infarterna mot Arbetargatan 27A och B. Arbetet påbörjades sedan i november/december 2024.

Under året har brister på fönster och balkongdörrar åtgärdats.

Åtgärder föreningen bekostat är primärt lister, koppelhakar och smörjning av dörrar/fönster.

Bytt ut all belysning i gemensamma utrymmen till ny energisnålare LED-belysning.

Nu utan kvicksilver och med närvarostyrning.

Under hösten övergått till matavfallshämtning genom gröna påsen som kastas i sopnedkastet på våningsplanet. Och därmed avvecklat kärlen för den bruna papperspåsen i återvinningsrummet.

Höjt avgiften med 4,5% från och med 1 november 2024.

Notera att detta är föreningens första avgiftshöjning någonsin sen föreningen startade 2001.

Utfört Radonmätning med godkänt resultat.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 369 (372) medlemmar. Under året har 20 (35) medlemmar tillträtt samt 23 (14) medlemmar utträtt ur föreningen vid 15 (14) antal överlåtelser samt 0 (1) upplåtelse . Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	20 924	19 532	18 798	18 670	18 675
Resultat efter finansiella poster	-4 755	-9 495	-4 231	-2 321	-783
Soliditet (%)	79,5	80,1	80,6	79,3	79,5
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	581	533	532	532	532
Skuldsättning/kvm (kr/)	2 949	2 949	2 949	3 202	3 202
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	3 372	3 372	3 372	3 393	3 393
Sparande/kvm (kr)	65	44	65	119	198
Räntekänslighet (%)	5,8	5,9	5,9	6,4	6,4
Energikostnad/kvm (kr)	224	189	181	138	118
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	55,1	55,9	57,8	58,0	58,2

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Om ej ingår i årsavgiften: Kostnader för el, värme och vatten ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Upplysning om förlust

Föreningens balanserade underskott beror på höga avskrivningar samt ökade räntekostnader. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
	283 862 844	59 338 546	14 937 429	-76 504 368	-9 494 579	272 139 872
Disposition av föregående års resultat:			-3 036 538	-6 458 041	9 494 579	0
Årets resultat					-4 754 698	-4 754 698
Belopp vid årets utgång	283 862 844	59 338 546	11 900 891	-82 962 409	-4 754 698	267 385 174

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-82 962 409
årets förlust	-4 754 698
	-87 717 107

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	3 189 600
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 610 594
i ny räkning överföres	-89 296 113
	-87 717 107

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	20 922 191	19 184 383
Övriga rörelseintäkter	3	2 038	348 083
Summa rörelseintäkter		20 924 229	19 532 466
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-17 976 899	-21 753 094
Övriga externa kostnader	5	-1 378 062	-1 364 432
Personalkostnader	6	-481 653	-440 719
Avskrivningar	7	-4 562 708	-4 555 908
Summa rörelsekostnader		-24 399 322	-28 114 153
Rörelseresultat		-3 475 093	-8 581 687
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		280 884	151 663
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 560 489	-1 064 555
Summa finansiella poster		-1 279 605	-912 892
Resultat efter finansiella poster		-4 754 698	-9 494 579
Årets resultat		-4 754 698	-9 494 579

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	320 469 079	325 031 787
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		320 469 079	325 031 787
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		550 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		550 000	0
Summa anläggningstillgångar		321 019 079	325 031 787
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		77 967	81 889
Övriga fordringar	10	4 310 329	5 368 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	1 903 511	1 741 138
Summa kortfristiga fordringar		6 291 807	7 191 686
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		9 141 483	8 881 465
Summa kassa och bank		9 141 483	8 881 465
Summa omsättningstillgångar		15 433 290	16 073 151
SUMMA TILLGÅNGAR		336 452 369	341 104 938

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		343 201 390	343 201 390
Fond för yttre underhåll	12	11 900 891	14 937 429
Summa bundet eget kapital		355 102 281	358 138 819
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-82 962 409	-76 504 368
Årets resultat		-4 754 698	-9 494 579
Summa fritt eget kapital		-87 717 107	-85 998 947
Summa eget kapital		267 385 174	272 139 872
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	0	27 000 000
Summa långfristiga skulder		0	27 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	64 000 000	37 000 000
Leverantörsskulder		1 060 754	983 076
Skatteskulder		102 848	222 898
Övriga skulder		-65 301	166 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	3 968 894	3 592 389
Summa kortfristiga skulder		69 067 195	41 965 066
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		336 452 369	341 104 938

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-4 754 698	-9 494 579
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 562 708	4 555 908
Förändring skatteskuld/fordran	-120 050	83 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-312 040	-4 855 257

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete	-550 000	0
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar	3 922	-40 270
Förändring av kortfristiga fordringar	-207 235	-1 124 679
Förändring av leverantörsskulder	77 678	-686 049
Förändring av kortfristiga skulder	144 501	2 891 351
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-843 174	-3 814 904

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-533 560
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-533 560

Finansieringsverksamheten

Förändring insatskapital	0	3 995 390
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	3 995 390

Årets kassaflöde

-843 174 **-353 074**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	14 220 269	14 573 343
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	13 377 095	14 220 269

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10-50 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	11 021 471	10 915 873
Hysesintäkter bostäder	1 134 149	1 167 949
Hysesintäkter lokaler momspliktiga	4 523 271	3 928 934
Hysesintäkter lokaler	2 087 049	1 959 343
P-plats och garage	1 216 820	1 212 285
Elavgifter	939 431	0
	20 922 191	19 184 384

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	2 038	9 779
Elprisstöd	0	338 303
	2 038	348 082

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Skötsel gård	421 228	418 900
Trivselåtgärder	23 508	0
Städkostnader	592 148	527 529
Snöröjning/sandning	188 958	211 935
Radonmätning	70 079	0
Brandskydd	13 850	38 901
Hisservice/besiktning	0	22 796
Reparationer	1 319 360	1 771 613
Hissreparationer	15 100	48 151
Planerat underhåll	1 610 594	6 226 138
Fastighetsel	1 972 879	1 507 961
Uppvärmning	2 108 112	1 917 974
Vatten och avlopp	779 903	676 707
Avfallshantering	784 863	820 149
Försäkringskostnader	623 377	567 800
Självrisker	105 000	0
Tomträttsavgäld	5 864 500	5 488 000
Kabel-tv	281 682	286 427
Bredband	189 657	205 178
Förbrukningsinventarier	0	19 927
Myndighetskrav	17 616	6 096
Förbrukningsmaterial	20 252	28 019
Fastighetsskatt/avgift	972 980	962 894
Övriga driftskostnader	1 251	0
	17 976 897	21 753 095

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Datorkommunikation	21 656	103 442
Revisionsarvode extern revisor	88 313	71 509
Föreningsgemensamma kostnader	1 954	13 351
Ekonomisk förvaltning	251 146	221 999
Teknisk förvaltning	853 652	795 030
Förvaltningsarvoden övriga	92 366	58 584
Adminsitration		0
Korttidsinventarie		0
Bankkostnader	1 754	2 122
Konsultarvoden	35 007	74 739
Juridisk konsultation	0	5 492
Medlems-/föreningsavgifter	10 840	0
Övriga externa kostnader	21 375	18 161
	1 378 063	1 364 429

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	345 500	345 500
Revisionsarvode intern revisor	7 000	7 000
Arvode valberedning	14 000	14 000
Sociala avgifter	115 153	74 219
	481 653	440 719

Not 7 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnader	4 131 481	4 131 481
Förbättringar	431 227	424 427
	4 562 708	4 555 908

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	428 258 866	427 725 306
Inköp	0	533 560
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	428 258 866	428 258 866
Ingående avskrivningar	-103 227 079	-98 671 171
Årets avskrivningar	-4 562 708	-4 555 908
Utgående ackumulerade avskrivningar	-107 789 787	-103 227 079
Utgående redovisat värde	320 469 079	325 031 787

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	685 476	685 476
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	685 476	685 476
Ingående avskrivningar	-685 476	-685 476
Utgående ackumulerade avskrivningar	-685 476	-685 476
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	71 061	26 199
Avräkningskonto förvaltare	4 235 612	5 338 804
Andra kortfristiga fordringar	3 656	3 656
	4 310 329	5 368 659

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Tomträttsavgäld	1 497 500	1 372 000
Medlemsavgifter	10 840	10 840
Ekonomisk Förvaltning	65 393	62 475
Teknisk Förvaltning	156 314	156 314
Kabel-TV	70 104	71 414
Bredband	32 093	31 284
Övriga förutbetalda kostnader	71 267	36 811
	1 903 511	1 741 138

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	14 937 429	13 446 588
Reservering enligt stämmobeslut	3 189 600	3 189 600
Ianspråktaget för stämmobeslut	-6 226 138	-1 698 759
Belopp vid årets utgång	11 900 891	14 937 429

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	3,45	2025-03-03	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek AB	3,65	2025-03-03	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek AB	3,45	2025-03-03	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek AB	0,51	2025-09-01	27 000 000	27 000 000
			64 000 000	64 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			64 000 000	37 000 000

Föreningen har en checkräkningskredit hos Handelsbanken på 3 000 000 kr.
Vid årets utgång var den outnyttjad.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	110 602	109 065
Styrelsearvoden	366 500	0
Sociala avgifter	115 153	0
Fastighetsel	247 190	328 012
Fjärrvärme	299 790	267 574
Avfallskostnader	25 518	55 437
Bredband	0	1 851
Snöröjning	9 181	0

Städ	32 486	
Vatten	65 738	0
Förutbetalda avgifter och hyror	2 696 737	2 830 451
	3 968 895	3 592 390

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	173 000 000	173 000 000
	173 000 000	173 000 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fortsatt färdigställande av grindarna vid Arbetargatan 27A och B

Påbörjat OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll.

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Anna Allgulin

Andreas Löfstedt

Fredrik Benndorf

Tomas Kesa

Ingegerd Akselsson Le Douaron

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Forvis Mazars AB

Anders Bergman
Auktoriserad revisor

Farideh Sabri
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Herden 8
Org. nr 769605-0074

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Herden 8 för år 2024.

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 2024-12-31 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 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 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 på 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 Herden 8 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Min revisionsberättelse har lämnats i Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Anders Bergman
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i Brf Herden 8

Revisionsberättelse från lekmannarevisor

Jag har granskat styrelsens verksamhet för år 2024. Det är styrelsen som är ansvarig för att förvaltningen sköts i enlighet med föreningens stadgar. Genom granskning av upprättade styrelseprotokoll har föreningens verksamhet löpande kunnat följas. Någon anledning till anmärkning har därvid lag inte framkommit.

Jag anser att styrelsen har utfört sitt uppdrag i enlighet med föreningens stadgar. Med hänvisning till ovanstående föreslår jag att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den del som granskningen omfattat.

Stockholm den 12 / 5 2025

Farideh Sabri

