



Årsredovisning 2023



Brf Herden 8

Org nr 769605-0074

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Herden 8, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. 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 1 589 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 575 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 14 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Anna Allgulin Andreas Löfstedt Fredrik Benndorf Tomas Kesa Åke Malm	Avgått under året
-----------	---	-------------------

Suppleant Ingegerd Akselsson Le Douaron

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Anders Bergman	Ordinarie Extern	Mazars AB
Edith Bängs	Ordinarie Intern	Stämмоvald revisor

Valberedning

Sara Johansson	Sammanställande
Alejandra Soria Bowles	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På extra stämma i februari beslutades
- att inte installera solpaneler
- att gå över till gemensamt el-abonnemang för föreningen och alla boende. Genomfördes under september 2023.

Renoverat alla 9 hissar

Bytt både teknisk och ekonomisk förvaltare till Spetsudden respektive FASTUM.

Upplåtit en hyreslägenhet med bostadsrätt, herefter har föreningen 9 st hyresrätter.

Ny part och avtal för fastighetsförsäkringen med Brandkontoret.

Genomfört skyddsrumsbesiktning.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 372 (352) medlemmar. Under året har 35 (26) medlemmar tillträtt samt 14 (29) medlemmar utträtt ur föreningen vid 14 (12) antal överlåtelser samt 1(0) upplåtelse . Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	19 532	18 798	18 670	18 675	18 450
Resultat efter finansiella poster	-9 495	-4 231	-2 321	-783	-34
Soliditet (%)	80,1	80,6	79,3	79,5	78,7
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	533	532	532	532	532
Skuldsättning/kvm (kr/)	2 949	2 949	3 202	3 202	3 400
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	3 124	3 124	3 393	3 393	3 603
Sparande/kvm (kr)	44	91	119	198	237
Räntekänslighet (%)	5,9	5,9	6,4	6,4	6,8
Energikostnad/kvm (kr)	189	181	138	118	132
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	55,9	57,8	58,0	58,2	58,1

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 större underhållsåtgärder av hissar som inte kunnat aktiverats för avskrivning 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
	282 957 785	56 248 215	13 446 588	-70 782 161	-4 231 366	277 639 061
Ökning av insatskapital	905 059	3 090 331				3 995 390
Disposition av föregående års resultat:			1 490 841	-5 722 207	4 231 366	0
Årets resultat					-9 494 579	-9 494 579
Belopp vid årets utgång	283 862 844	59 338 546	14 937 429	-76 504 368	-9 494 579	272 139 872

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-76 504 368
årets förlust	-9 494 579
	-85 998 947

behandlas så att

avsättning till fond för yttre underhåll	3 189 600
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-6 226 138
i ny räkning överföres	-82 962 409
	-85 998 947

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

Resulträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	19 184 383	18 798 213
Övriga rörelseintäkter	3	348 083	51 325
Summa rörelseintäkter		19 532 466	18 849 538
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-21 753 094	-15 717 355
Övriga externa kostnader	5	-1 364 432	-1 680 328
Personalkostnader	6	-440 719	-481 654
Avskrivningar	8	-4 555 908	-4 631 930
Summa rörelsekostnader		-28 114 153	-22 511 267
Rörelseresultat		-8 581 687	-3 661 729
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		151 663	26 214
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 064 555	-595 851
Summa finansiella poster		-912 892	-569 637
Resultat efter finansiella poster		-9 494 579	-4 231 366
Årets resultat		-9 494 579	-4 231 366

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark		325 031 787	329 054 135
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		325 031 787	329 054 135
Summa anläggningstillgångar		325 031 787	329 054 135
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		81 889	50 653
Övriga fordringar	10	5 368 659	14 543 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	1 741 138	0
Summa kortfristiga fordringar		7 191 686	14 593 955
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 881 465	668 687
Summa kassa och bank		8 881 465	668 687
Summa omsättningstillgångar		16 073 151	15 262 642
SUMMA TILLGÅNGAR		341 104 938	344 316 777

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		343 201 390	339 206 000
Fond för yttre underhåll	12	14 937 429	13 446 588
Summa bundet eget kapital		358 138 819	352 652 588
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-76 504 368	-70 782 161
Årets resultat		-9 494 579	-4 231 366
Summa fritt eget kapital		-85 998 947	-75 013 527
Summa eget kapital		272 139 872	277 639 061
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	27 000 000	42 000 000
Summa långfristiga skulder		27 000 000	42 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	37 000 000	22 000 000
Leverantörsskulder		983 076	1 669 124
Skatteskulder		222 898	139 484
Övriga skulder		166 703	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	3 592 389	869 108
Summa kortfristiga skulder		41 965 066	24 677 716
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		341 104 938	344 316 777

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-9 494 579	-4 231 366
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 555 908	4 631 930
Förändring skatteskuld/fordran		83 414	92 246
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-4 855 257	492 810
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-40 270	9 031
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 124 679	-395 263
Förändring av leverantörsskulder		-686 049	788 467
Förändring av kortfristiga skulder		2 891 351	-2 106 276
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 814 904	-1 211 231
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-533 560	-557 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-533 560	-557 500
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		3 995 390	0
Förändring av långfristiga skulder		0	-5 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 995 390	-5 500 000
Årets kassaflöde		-353 074	-7 268 731
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		14 573 343	21 842 074
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		14 220 269	14 573 343

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

	2023	2022
Årsavgifter	10 915 873	10 903 574
Hysesintäkter bostäder	1 167 949	1 235 547
Hysesintäkter lokaler momspliktiga	3 928 934	3 732 021
Hysesintäkter lokaler	1 959 343	1 767 515
P-plats och garage	1 212 285	1 154 725
Avgift andrahandsupplåtelse	0	4 830
	19 184 384	18 798 212

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	32 120
Övriga intäkter	9 779	19 205
Elprisstöd	338 303	0
	348 082	51 325

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Skötsel gård	418 900	370 315
Städkostnader	527 529	517 480
Snöröjning/sandning	211 935	149 549
Brandskydd	38 901	11 026
Hisservice/besiktning	22 796	14 163
Reparationer	1 771 613	986 354
Hissreparationer	48 151	207 643
Planerat underhåll	6 226 138	1 577 382
Fastighetsel	1 507 961	1 813 383
Uppvärmning	1 917 974	1 613 034
Vatten och avlopp	676 707	501 393
Avfallshantering	820 149	698 134
Försäkringskostnader	567 800	695 365
Tomträttsavgäld	5 488 000	4 987 000
Kabel-tv	286 427	318 747
Bredband	205 178	300 636
Förbrukningsinventarier	19 927	0
Myndighetskrav	6 096	10 076
Förbrukningsmaterial	28 019	0
Fastighetsskatt/avgift	962 894	945 674
	21 753 095	15 717 354

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Datorkommunikation	103 442	103 613
Revisionsarvode extern revisor	71 509	64 646
Föreningsgemensamma kostnader	13 351	28 022
Ekonomisk förvaltning	221 999	1 220 093
Teknisk förvaltning	795 030	0
Förvaltningsarvoden övriga	58 584	18 755
Adminsitration	0	95 835
Korttidsinventarie	0	4 924
Bankkostnader	2 122	0
Konsultarvoden	74 739	133 601
Juridisk konsultation	5 492	0
Medlems-/föreningsavgifter	0	10 840
Övriga externa kostnader	18 164	0
	1 364 432	1 680 329

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	345 500	345 500
Revisionsarvode intern revisor	7 000	7 000
Arvode valberedning	14 000	14 000
Sociala avgifter	74 219	115 154
	440 719	481 654

Not 8 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnader	4 131 481	4 131 481
Förbättringar	424 427	418 245
Markanläggning	0	57 506
Inventarier	0	24 699
	4 555 908	4 631 931

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	685 476	685 476
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	685 476	685 476
Ingående avskrivningar	-685 476	-660 777
Årets avskrivningar	0	-24 699
Utgående ackumulerade avskrivningar	-685 476	-685 476
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	26 199	131 885
Skattefordran	0	328 557
Avräkningskonto förvaltare	5 338 804	12 849 928
Andra kortfristiga fordringar	3 656	178 203
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 054 728
	5 368 659	14 543 301

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Tomträtsavgäld	1 372 000	0
Medlemsavgifter	10 840	0
Ekonomisk Förvaltning	62 475	0
Teknisk Förvaltning	156 314	0
Kabel-TV	71 414	0
Bredband	31 284	0
Övriga förubetalda kostnader	36 811	0
	1 741 138	0

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	13 446 588	11 067 026
Reservering enligt stämmobeslut	3 189 600	2 747 400
Ianspråktaget för stämmobeslut	-1 698 759	-367 838
Belopp vid årets utgång	14 937 429	13 446 588

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	4,86	2024-03-01	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek AB	1,15	2024-06-01	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek AB	4,69	2024-03-01	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			37 000 000	22 000 000

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

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	109 065	49 896
Styrelsearvoden	0	366 500
Sociala avgifter	0	115 154
Fastighetsel	328 012	0
Fjärrvärme	267 574	0
Avfallskostnader	55 437	0
Bredband	1 851	0

Förutbetalda avgifter och hyror	2 830 451	337 557
	3 592 390	869 107

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	173 000 000	173 000 000
	173 000 000	173 000 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Beslutat på extra stämma i maj 2024 att installera grindar vid båda infarterna för Arbetargatan 27 A och B.

Antagit nya stadgar i ett andra beslut på extra stämma i maj 2024.

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning om 4,5 % från 1/7-2024.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anna Allgulin

Andreas Löfstedt

Fredrik Benndorf

Tomas Kesa

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

Anders Bergman
Auktoriserad revisor

Edith Bängs
Föreningsvald revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_BRF_Herden_8.pdf

Kvittensen skapad: 2024-06-26 16:47:04

Dokumentet är undertecknat av:

 ANDREAS LÖFSTEDT (19750413XXXX) Styrelsemedlem	2024-06-26 16:17:10
 Anna Louise Christina Allgulin (19610319XXXX) Styrelsemedlem	2024-06-26 15:02:11
 Sven Anders Bergman (19630710XXXX) Revisor	2024-06-26 16:47:04
 FREDRIK BENNDORF (19470106XXXX) Styrelsemedlem	2024-06-26 16:04:41
 Tomas Kesa (19620522XXXX) Styrelsemedlem	2024-06-26 15:01:23
 Edit Bängs-Eriksson (19470608XXXX) Föreningsrevisor	2024-06-26 15:14:03



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_BRF_Herden_8.pdf (419232 byte)

3A20AA64D97FB0CFF5127C1F996EB92B9AFA543B12DF730B25AA0B877EF8E2CEB9EAB995A3728C558D69
CC8E9D432E0D691E765A9C6D6E5E0491FD0B5D8BD2D9

<https://esign.summera.support/verify>

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 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Herden 8 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 Helsingborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Anders Bergman
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Sven Anders Bergman

Revisor

Serienummer: c0adba3908e560[...]840f6f2ac7857

IP: 217.16.xxx.xxx

2024-06-26 14:36:09 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Till föreningsstämman i Brf Herden 8

Revisionsberättelse från lekmannarevisor

Jag har granskat styrelsens verksamhet för år 2023. 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 26 / 6 2024


Edith Bängs