

Årsredovisning

för

Brf Herden 8

769605-0074

Räkenskapsåret

2025



Styrelsen för Brf Herden 8, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. 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 1 724 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 1 100 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 584 200 000 kr och markvärdet 516 000 000 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 framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 602 kr/kvm bostadsrättsyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 3 300 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

Kreditinstitut, räntekostnader fastighetslån och räntederivat framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 26 maj 2025 haft följande sammansättning:

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

Suppleanter	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	Stämموald revisor

Valberedning

Sara Johansson	Sammanställande
Alejandra Soria Bowles	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av grindar vid Arbetargatan 27 AB har färdigställts under året. Passerlösning har införts för gånggrind med bricka, porttelefon eller kod och för körgrind har access med bokning via tvättstugesystemet införts.

OVK har genomförts under året, med en hel del ärenden för åtgärd.

Lån om 34 mkr har lagts om, fördelat på rörligt, 2 och 3 år.

Under hösten genomfördes en välbehövlig rensning av cyklar, barnvagnar och diverse saker från cykelställ/rum och barnvagnsförråd.

Tack vare nya domar under 2025 som ändrar tolkning av momsregler vid avdragsrätt för bostadsrättsföreningar, kunde föreningen återhämta retroaktiv moms om 1,3 mkr avseende perioden 2019-2025.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 366 (369) medlemmar. Under året har 32 (20) medlemmar tillträtt samt 35 (23) medlemmar utträtt ur föreningen vid 27 (15) antal överlåtelser samt 0 (0) upplåtelser. Inga medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (Tkr)	22 686	20 924	19 532	18 798	18 670
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	-2 385	-4 755	-9 495	-4 231	-2 321
Soliditet (%)	78,6	79,5	80,1	80,6	79,3
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	602	581	533	532	532
Skuldsättning/kvm	2 949	2 949	2 949	2 949	3 202
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	3 373	3 372	3 372	3 372	3 393
Sparande/kvm (kr)	94	65	55	64	119
Räntekänslighet (%)	5,6	5,8	5,9	5,9	6,4
Energikostnad/kvm (kr)	237	224	189	181	138
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	50,4	55,1	55,9	57,8	58,0

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.

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.

Uppllysning om förlust

Föreningens balanserade underskott beror på höga avskrivningar som ej är likvidtetspåverkande. 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	11 900 891	-82 962 409	-4 754 698	267 385 174
Disposition av föregående års resultat:			1 579 006	-6 333 704	4 754 698	0
Årets resultat					-2 385 044	-2 385 044
Belopp vid årets utgång	283 862 844	59 338 546	13 479 897	-89 296 113	-2 385 044	265 000 130

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-89 296 113
årets förlust	-2 385 044
	-91 681 157

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	3 300 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 229 305
i ny räkning överföres	-93 751 852
	-91 681 157

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	21 325 867	20 922 191
Övriga rörelseintäkter	3	1 360 079	2 038
Summa rörelseintäkter		22 685 946	20 924 229
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-17 803 875	-17 976 899
Övriga externa kostnader	5	-1 014 120	-1 378 062
Personalkostnader	6	-421 629	-481 653
Avskrivningar	7	-4 522 048	-4 562 708
Summa rörelsekostnader		-23 761 672	-24 399 322
Rörelseresultat		-1 075 726	-3 475 093
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		169 818	280 884
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 479 136	-1 560 489
Summa finansiella poster		-1 309 318	-1 279 605
Resultat efter finansiella poster		-2 385 044	-4 754 698
Årets resultat		-2 385 044	-4 754 698

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	315 947 031	320 469 079
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		315 947 031	320 469 079
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		550 000	550 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		550 000	550 000
Summa anläggningstillgångar		316 497 031	321 019 079
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		93 811	77 967
Övriga fordringar	10	6 572 650	4 606 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	1 901 522	1 903 511
Summa kortfristiga fordringar		8 567 983	6 587 676
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		9 266 350	9 141 483
Summa kassa och bank		9 266 350	9 141 483
Summa omsättningstillgångar		17 834 333	15 729 159
SUMMA TILLGÅNGAR		334 331 364	336 748 238

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		343 201 390	343 201 390
Fond för yttre underhåll	12	13 479 897	11 900 891
Summa bundet eget kapital		356 681 287	355 102 281
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-89 296 113	-82 962 409
Årets resultat		-2 385 044	-4 754 698
Summa fritt eget kapital		-91 681 157	-87 717 107
Summa eget kapital		265 000 130	267 385 174
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	37 000 000	0
Summa långfristiga skulder		37 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	27 000 000	64 000 000
Leverantörsskulder		1 019 864	1 060 754
Skatteskulder		45 189	102 848
Övriga skulder		216 712	230 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	4 049 469	3 968 894
Summa kortfristiga skulder		32 331 234	69 363 064
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		334 331 364	336 748 238

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 385 044	-4 754 698
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 522 048	4 562 708
Förändring skatteskuld/fordran		-57 659	-120 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 079 345	-312 040
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		0	-550 000
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-15 844	3 922
Förändring av kortfristiga fordringar		-44 680	-207 235
Förändring av leverantörsskulder		-40 890	77 678
Förändring av kortfristiga skulder		62 086	144 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 040 017	-843 174
Årets kassaflöde		2 040 017	-843 174
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		13 377 095	14 220 269
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		15 417 112	13 377 095

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

	2025	2024
Årsavgifter	11 431 699	11 021 471
Hysesintäkter bostäder	1 120 699	1 134 149
Hysesintäkter lokaler momspliktiga	4 411 103	4 523 271
Hysesintäkter lokaler	2 119 908	2 087 049
P-plats och garage	1 415 295	1 216 820
Elavgifter	827 163	939 431
	21 325 867	20 922 191

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga intäkter	31 402	2 038
Återbetalning moms	1 328 678	0
	1 360 080	2 038

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Skötsel gård	518 368	421 228
Trivselåtgärder	25 372	23 508
Städkostnader	585 822	592 148
Snöröjning/sandning	102 237	188 958
Radonmätning	0	70 079
Brandskydd	11 663	13 850
Reparationer	1 224 305	1 319 360
Hissreparationer	41 967	15 100
Planerat underhåll	1 229 305	1 610 594
Fastighetsel	1 897 104	1 972 879
Uppvärmning	2 356 841	2 108 112
Vatten och avlopp	886 468	779 903
Avfallshantering	811 679	784 863
Försäkringskostnader	567 054	623 377
Självrisker	0	105 000
Tomträttsavgäld	5 990 000	5 864 500
Kabel-tv	280 416	281 682
Bredband	195 071	189 657
Förbrukningsinventarier	29 761	0
Myndighetskrav	9 975	17 616
Förbrukningsmaterial	22 789	20 252
Fastighetsskatt/avgift	1 016 104	972 980
Övriga driftskostnader	1 575	1 251
	17 803 876	17 976 897

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Datorkommunikation	43 273	21 656
Revisionsarvode extern revisor	84 020	88 313
Föreningsgemensamma kostnader	2 694	1 954
Ekonomisk förvaltning	286 300	251 146
Teknisk förvaltning	836 466	853 652
Förvaltningsarvoden övriga	49 556	92 366
Bankkostnader	2 409	1 754
Konsultarvoden	0	35 007
Juridisk konsultation	65 802	0
Medlems-/föreningsavgifter	34 540	10 840
Övriga externa kostnader	57 425	21 375
Rättning tidigare år	-448 364	0
	1 014 121	1 378 063

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	345 500	345 500
Revisionsarvode intern revisor	7 000	7 000
Arvode valberedning	14 000	14 000
Sociala avgifter	55 129	115 153
	421 629	481 653

Not 7 Avskrivningar

	2025	2024
Byggnader	4 131 481	4 131 481
Förbättringar	390 567	431 227
	4 522 048	4 562 708

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	428 258 866	428 258 866
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	428 258 866	428 258 866
Ingående avskrivningar	-107 789 787	-103 227 079
Årets avskrivningar	-4 522 048	-4 562 708
Utgående ackumulerade avskrivningar	-112 311 835	-107 789 787
Utgående redovisat värde	315 947 031	320 469 079

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
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

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	47 162	71 061
Skattefordran	374 727	295 869
Avräkningskonto förvaltare	6 150 761	4 235 612
Andra kortfristiga fordringar	0	3 656
	6 572 650	4 606 198

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Tomträttsavgäld	1 497 500	1 497 500
Medlemsavgifter	9 760	10 840
Ekonomisk Förvaltning	62 560	65 393
Teknisk Förvaltning	162 689	156 314
Kabel-TV	70 112	70 104
Bredband	32 595	32 093
Övriga förutbetalda kostnader	66 305	71 267
	1 901 521	1 903 511

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	11 900 891	14 937 429
Reservering enligt stämmobeslut	3 189 600	3 189 600
Ianspråktaget för stämmobeslut	-1 610 594	-6 226 138
Belopp vid årets utgång	13 479 897	11 900 891

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	2,413	2026-09-03	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek AB	2,780	2026-06-01	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek AB	3,040	2026-06-01	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek AB			0	27 000 000
Stadshypotek AB	2,690	2026-03-02	5 000 000	0
Stadshypotek AB	2,630	2027-09-01	12 000 000	0
Stadshypotek AB	2,750	2028-09-01	10 000 000	0
			64 000 000	64 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			27 000 000	64 000 000

Föreningen har en outnyttjad checkräkningskredit uppgående till 3 000 000 kr.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	138 181	110 602
Styrelsearvoden	0	366 500
Sociala avgifter	0	115 153
Fastighetsel	189 791	247 190
Fjärrvärme	363 128	299 790
Avfallskostnader	3 182	25 518
Snöröjning	7 119	9 181
Städ	31 962	32 486
Vatten	72 599	65 738
Förutbetalda avgifter och hyror	3 243 507	2 696 737
	4 049 469	3 968 895

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	173 000 000	173 000 000
	173 000 000	173 000 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Slutföra OVK, Obligatorisk ventilationskontroll.
Stamspolning genomförs under våren.
Övergång till redovisning enligt K3-regelverket.

Årsredovisningen är fastställd av styrelsen, Stockholm den 2026-05-12

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




Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Herden_8.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-12 16:10:37

Dokumentet är undertecknat av:

 ANDREAS LÖFSTEDT (19750413XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-12 15:28:36
 Sven Anders Bergman (19630710XXXX) Revisor	2026-05-12 16:10:37
 Anna Louise Christina Allgulin (19610319XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-12 12:07:31
 Ingegerd Le Douaron (19500922XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-12 12:36:20
 Tomas Kesa (19620522XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-12 13:52:04
 FREDRIK BENNDORF (19470106XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-12 12:18:02
 FARIDEH SABRI (19640214XXXX) Internrevisor	2026-05-12 15:21:36



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Herden_8.pdf (208766 byte)

2DE408607FE9C3EB8D1E18D0030F878100FDAF1F8C6752DC641B91F131FEB8E7C8230E8B077D08741E8
A10E7047BF64B820DC052C3224AE095BD80097EBB2D0

<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 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 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 2025 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.

Forvis Mazars AB

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: 83.250.xxx.xxx

2026-05-12 14:09:22 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Till föreningsstämman i Brf Herden 8

Revisionsberättelse från lekmannarevisor

Jag har granskat styrelsens verksamhet för år 2025. 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 2026



Farideh Sabri