

## Signera Årsredovisning 2024

### Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande  
Namn: 148-arsredovisning-2024.pdf  
Storlek: 238764 byte  
Hashvärde SHA256:  
ff5c143cc4e83750772d63764fa61f34edf6c74f345296fac32ea57b6778e6ae

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.  
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

### Signerat av 6:

#### MIKAEL GRAFFMAN

Signerat med BankID 2025-04-15 15:58 Ref: 019639be-a839-79bc-83ad-f0339232f1bd

#### JONAS EDHOLM

Signerat med BankID 2025-04-15 19:06 Ref: 01963a6a-cc0c-7a2a-a874-1321c893b230

#### Felicity Theresa Rolf

Signerat med BankID 2025-04-16 00:31 Ref: 01963b93-9863-786a-8f0d-d4642fb2d94b

#### LEON NAGY

Signerat med BankID 2025-04-22 10:21 Ref: 01965c96-d474-79a1-8ae3-b21c78d5dd34

#### MAX EK

Signerat med BankID 2025-04-23 17:31 Ref: 01966345-e51c-7215-9153-ec524d2f44b9

#### Beatrice Fejde

Signerat med BankID 2025-04-28 16:31 Ref: 01967ccf-3c8d-7bc2-a6a1-7e20f65121fb

# Årsredovisning

för

## BRF Arméhästen

716419-3703

Räkenskapsåret

2024

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för BRF Arméhästen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt uthyrning av lokal tillhörig föreningen.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-12-18 hos Bolagsverket.

#### Fakta om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kyrkogården 10 på Riddargatan 28 i Stockholms kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam genom Soderberg & Partners Insurance Consulting AB. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1905-07 och består av 2 flerbostadshus i 1 till 4 våningar samt 1 till 5 våningar. Byggnadernas totalyta uppgår till 1 956 kvadratmeter + garage, varav 1 811 kvadratmeter utgör bostadsrättsyta och 146 kvadratmeter utgör lokalyta. Tillkommer garageyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt. I lokalerna bedrevs följande verksamheter

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Restaurang	62 kvm	Tills vidare
Kontor	79 kvm	Tills vidare
Mobiltelefoni	5 kvm	2028-03-31

Föreningen har 8 garageplatser.

### ***Byggnadernas tekniska status***

En noggrann genomgång/besiktning görs årligen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön. Det förebyggande underhållet är alltid billigare än avhjälpande underhåll.

Föreningen kommer att uppdatera underhållsplanen och hantera reoveringar. Underhållsplanen är ett utmärkt verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

### ***Förvaltning***

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning via Fastighetsägarna

### ***Övriga avtal***

- Yttre underhåll Fastighetsägarna (uppsagt från 2024)
  - Lokalvård - Nyttä AB
  - Hissar - S:t Eriks hiss
- Föreningen har bredbandsuppkoppling via Comhem AB.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 19 st och 28 st medlemmar.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28 st.

Av föreningens medlemslägenheter har sex (6) överlåtits under året.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och tidsbegränsad.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift samt en eventuell pantsättningsavgift. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

## **Styrelsen**

---

Styrelsen har under år 2024 haft följande sammansättning:

Namn	Post
Bernard Cauchard (avgick 2024-10-27)	Ledamot
Leon Nagy	Ledamot
Oskar Johansson (avgick 2024-10-29)	Ordförande
Linnea Lebedev Lundvall (avgick 2024-10-24)	Ledamot
Susanna Salomon	Suppleant
Fredrik Werngren (avgick 2024-12-01)	Ledamot

Nyttillkomna i styrelsen under året:

Mikael Graffman (tillträdde 2024-11-05)	Ordförande
Max Ek (tillträdde 2024-11-05)	Ledamot
Jonas Edholm (tillträdde 2024-11-05)	Ledamot
Felicity Rolf (tillträdde 2024-10-30)	Ledamot

Föreningens firma tecknas av två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

## **Revisor**

Beatrice Fejde - Auktoriserad revisor

## **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Sandra Kolmodin och Soo Aleman.

## **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2024.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Väsentliga händelser under 2024 innefattar installation av laddboxar till garageplatser samt relining av del av avloppsstam i gårdshuset. Även mindre ingrepp så som tätning av gårdsbrunn, service av hiss samt åtgärdande av vattenläckor i fastigheten har belastat resultatet för året. För att ta höjd för framtida renoveringsbehov samt högre räntor höjdes avgifterna från och med april 2024 med 12,5% för att säkerställa föreningens fortsatta välmående och möjliggöra framtida investeringar och underhållsarbete.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning(Tkr)	2 210	2 023	1 815	1 790
Resultat efter finansiella poster(Tkr)	-485	-2 034	-1 386	-2 716
Soliditet (%)	46	46	52	54
Årsavgifter per kvm bostadsrättsyta (kr)	704	646	576	576
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr)	8 835	8 835	8 173	8 173
Skuldsättning per kvm totalyta *	7 533	7 533	0	0
Sparande per kvm totalyta(kr)	291	236	0	0
Räntekänslighet (%) *	12	14	14	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	247	230	220	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	56	57	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta \*

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter\*

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

\* Nytt nyckeltal för år 2023.

## Föreningens ekonomi

### Uppllysning vid förlust:

Årets resultat visar ett underskott om 485 105 kronor efter avskrivningar. För att ta höjd för framtida renoveringsbehov samt högre räntor höjdes avgifterna från och med april med 12,5% för att säkerställa föreningens fortsatta välmående och möjliggöra framtida investeringar och underhållsarbete. Diskussioner förs även under 2025 kring eventuell försäljning av vind samt garageplatser till lägenhetsinnehavare. Detta för att studera möjliga intäkter för att kunna möta ökade kapitalkostnader när vi behöver lägga om lånen. Även möjlighet till möjliggörande av fler garageplatser i garaget ses över.

### Lån

Föreningen har tre lån hos Danske Bank om 16 001 000 kr . Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10.

### Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1630 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 190 281	58 521	1 468 007	-10 472 737	-2 034 048	15 210 024
Disp av föreg års resultat				-2 034 048	2 034 048	0
Förändring under året			-175 919	175 919	-485 105	-485 105
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>26 190 281</b>	<b>58 521</b>	<b>1 292 088</b>	<b>-12 330 866</b>	<b>-485 105</b>	<b>14 724 919</b>

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-12 330 866
årets förlust	-485 105
	<b>-12 815 971</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar	324 081
Ianspråktagande av yttre fond	-435 819
i ny räkning överföres	-12 704 233
	<b>-12 815 971</b>

Företagets 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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 209 810	2 022 900
Övriga rörelseintäkter	2	71 174	27 110
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 280 984</b>	<b>2 050 010</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 158 579	-2 542 375
Driftskostnader	4	-362 069	-431 788
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-97 846	-121 694
Personalkostnader	6	-76 950	-67 675
Avskrivningar	7	-713 752	-707 406
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 409 196</b>	<b>-3 870 938</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-128 212</b>	<b>-1 820 928</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 865	79 363
Räntekostnader och liknande resultatposter		-366 060	-292 483
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-364 195</b>	<b>-213 120</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-492 407</b>	<b>-2 034 048</b>
<b>Skatter</b>			
Just inkomstskatt föreg år		7 302	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-485 105</b>	<b>-2 034 048</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	30 093 448	30 800 854
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	69 811	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 163 259</b>	<b>30 800 854</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 163 259</b>	<b>30 800 854</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		366 062	368 678
Övriga fordringar		71 287	67 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 805	41 469
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>485 154</b>	<b>477 705</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 120 700	1 617 741
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 120 700</b>	<b>1 617 741</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 605 854</b>	<b>2 095 446</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 769 113</b>	<b>32 896 300</b>

## Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		26 248 802	26 248 802
Fond för yttre underhåll		1 292 088	1 468 007
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>27 540 890</b>	<b>27 716 809</b>

##### *Ansamlad förlust*

Balanserat resultat		-12 330 866	-10 472 737
Årets resultat		-485 105	-2 034 048
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-12 815 971</b>	<b>-12 506 785</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 724 919</b>	<b>15 210 024</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	10 000 000	10 000 000
Övriga skulder	11	90 000	90 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 090 000</b>	<b>10 090 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 001 000	6 001 000
Leverantörsskulder		117 872	808 698
Skatteskulder		12 988	20 290
Övriga skulder		5 683	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		816 651	766 288
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 954 194</b>	<b>7 596 276</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

31 769 113 32 896 300

## Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-492 407	-2 034 048
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	713 752	707 406
Betald skatt	-3 729	23 351
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>217 616</b>	<b>-1 303 291</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	2 616	124 567
Förändring av kortfristiga fordringar	-6 336	-3 721
Förändring av leverantörsskulder	-690 826	632 592
Förändring av kortfristiga skulder	56 047	83 094
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-420 883</b>	<b>-466 759</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-76 157	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-76 157</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Försäljning av fond	0	366 459
Nytt lån	0	1 200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>1 566 459</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-497 040</b>	<b>1 099 700</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 617 741	518 040
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 120 701</b>	<b>1 617 740</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalyresgästen och för bostadsrättshavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Fastighetsförbättringar	20
Standardförbättringar	20
Ombyggnation 2013	20
Fönsterrenovering	20
Maskiner- Helt avskriven	20
Laddstolpar	12

### Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 275 849	1 169 696
Hyror lokaler ej moms	692 629	643 009
Garageplats ej moms	199 336	166 247
Hyra p_pl ej moms	41 995	43 950
Öresutjämning	1	-2
	<b>2 209 810</b>	<b>2 022 900</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgift och pant.avg	7 045	4 159
Utdelning Brandkontoret	12 780	12 000
Andrahandsuthyrning	5 730	0
Försäkringsersättning	45 619	0
Erhållna statliga bidrag	0	10 951
	<b>71 174</b>	<b>27 110</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Reparation och underhåll	-533 222	-1 946 861
El	-37 946	-39 606
Värme	-431 500	-405 693
Vatten och avlopp	-54 762	-43 812
Sophämtning/renhållning	-101 149	-106 403
	<b>-1 158 579</b>	<b>-2 542 375</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-60 596	-50 700
Obl besiktning	-3 150	-10 000
Hisservice	-38 889	-71 883
Övriga fastighetskostnader	-19 504	-10 249
Fastighetsförsäkring	-65 720	-59 304
Kabel-tv	-27 112	-25 800
Fastighetsskötsel	-19 968	-57 795
Fastighetsskatt/kommunalavgift	-91 240	-113 758
Snöröjning	-35 890	-32 298
Örestutjämning	0	-1
	<b>-362 069</b>	<b>-431 788</b>

### Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	-29 500	-28 344
Rådgivning	0	-29 450
Fastighetsförvaltning	-58 564	-54 980
Bankkostnader	-4 292	-3 490
Föreningsavgift	-4 630	-4 630
Övriga externa kostnader	-860	-800
	<b>-97 846</b>	<b>-121 694</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	-57 300	-52 500
Lagstadgade sociala avgifter	-17 250	-15 175
Förändring av tidigare reserverad styrelsearvode	-2 400	0
	<b>-76 950</b>	<b>-67 675</b>

### Not 7 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	-216 975	-216 975
Ombyggnad	-490 431	-490 431
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-6 346	0
	<b>-713 752</b>	<b>-707 406</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början - byggnad	21 697 486	21 697 486
Vid årets början - mark	8 100 839	8 100 839
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>29 798 325</b>	<b>29 798 325</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-3 382 441	-3 165 466
Årets avskrivningar enligt plan	-216 975	-216 975
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 599 416</b>	<b>-3 382 441</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>26 198 909</b>	<b>26 415 884</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	30 565 000	30 565 000
Mark	77 462 000	77 462 000
	<b>108 027 000</b>	<b>108 027 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde byggnad inkl. mark</b>		
Bostäder	102 000 000	102 000 000
Lokaler	6 027 000	6 027 000
	<b>108 027 000</b>	<b>108 027 000</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad</b>		
Vid årets början	10 041 681	10 041 681
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>10 041 681</b>	<b>10 041 681</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-5 656 710	-5 166 279
Årets avskrivningar enligt plan	-490 431	-490 431
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 147 141</b>	<b>-5 656 710</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>3 894 540</b>	<b>4 384 971</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark</b>		
Byggnader och mark	26 198 909	26 415 884
Ombyggnad	3 894 540	4 384 971
	<b>30 093 449</b>	<b>30 800 855</b>

## Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	155 263	155 263
Inköp	76 157	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>231 420</b>	<b>155 263</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-155 263	-155 263
Årets avskrivningar enligt plan	-6 346	0
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-161 609</b>	<b>-155 263</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>69 811</b>	<b>0</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Danske Bank			0	2 801 000
Danske Bank	1,26	2026-03-31	10 000 000	10 000 000
Danske Bank	4,19	2025-04-30	6 001 000	3 200 000
			<b>16 001 000</b>	<b>16 001 000</b>
Kortfristig skuld			6 001 000	6 001 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömningen om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

## Not 11 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Deposition lokal	90 000	90 000
	<b>90 000</b>	<b>90 000</b>

## Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	16 001 000	16 001 000
	<b>16 001 000</b>	<b>16 001 000</b>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga



### **Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Under 2025 skall en underhållsplan tas fram och därefter skall utvärdering kring behov om ytterligare eventuella avgiftshöjningar göras. Diskussioner förs även under 2025 kring eventuell försäljning av vind samt garageplatser till lägenhetsinnehavare. Detta för att studera möjliga intäkter för att kunna möta ökade kapitalkostnader när vi behöver lägga om lånen. Även möjlighet till möjliggörande av fler garageplatser i garaget ses över.

## **Underskrifter**

Stockholm 2025

Leon Nagy  
Ledamot

Johan Edholm  
Ledamot

Jan Mikael Graffman  
Ordförande

Felicity Rolf  
Ledamot

Max Ek  
Ledamot

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

Beatrice Fejde  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i BRF Arméhästen**

Org.nr 716419-3703

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Arméhästen för räkenskapsåret 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 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Arméhästen för räkenskapsåret 2024 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm 2025-04-28



Beatrice Fejde  
Auktoriserad revisor