

Årsredovisning 2025

Brf Volontären 14

769603-9259



Välkommen till årsredovisningen för Brf Volontären 14

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 5 |
| Flerårsöversikt | s. 6 |
| Förändringar i eget kapital | s. 7 |
| Resultatdisposition | s. 7 |
| Resultaträkning | s. 8 |
| Balansräkning | s. 9 |
| Kassaflödesanalys | s. 11 |
| Noter | s. 12 |
| Underskrifter | s. 17 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-02-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-------------------|
| Volontären 14 | 1999 | Stockholms kommun |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1981.

Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 1 056 kvm och 2 lokaler om 62 kvm.

Lägenhetsfördelning

17 st 2 rum och kök

2 st 3 rum och kök

Föreningen har en uthyrd lokal med följande löptid:

| Lokal | Löptid t.o.m. |
|-------------------------------|---------------|
| Schramm Fastighetsjurister AB | 2026-12-31 |

Styrelsens sammansättning

| | |
|------------------------|-----------------|
| Erik Forlin | Ordförande |
| Johan Hamberg | Styrelseledamot |
| Pontus Kittel Berganäs | Styrelseledamot |
| Nelly Kimby | Suppleant |

Valberedning

Svante Löfmark

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen; Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Joakim Mattsson Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2009 ● Ny värmecentral
- 2012 ● Ny puts på gårdsmur
Uppfräschning nedre entré
Nya lås allmänna utrymmen
- 2014 ● Fönsterrenovering
- 2015 ● Stamspolning
- 2016 ● Målning huvudentré
- 2018 ● Diverse plåtarbeten på taket
Målning nedre del av fasad inkl. entrédörr
Ny belysningsarmatur i trapphus
Ny kommunikationsdel till värmecentral
Målning innetak i trapphus
Ny dörröppnare till hiss
- 2019 ● Rensning av frånluftskanaler samt OVK-besiktning
Iordningställande av förrådslokal för uthyrning
Målning av tak samt komplettering taksäkerhet
Åtgärder enl OVK-protokoll
- 2020 ● Stamspolning/filmning av spillvattenledningar och dagvattenledningar
- 2022 ● Installation av säkerhetsdörrar samt postboxar i nedre entrén
- 2023 ● Nytt passersystem för portar
- 2024 ● Gårdsrenovering
- 2025 ● Genomförd OVK

Planerade underhåll

- 2026 ● Injustering av värmesystem
Spolning och filmning av avloppsstammar

Avtal med leverantörer

| | |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Simpleko AB |
| Elleverantör | E.ON Energilösningar AB |
| Elnät | Ellevio AB |
| Fjärrvärme | Stockholm Exergi AB |
| Försäkring | Trygg Hansa |
| Hiss-service | Motum AB |
| Hissbesiktning | Kiwa Sweden AB |
| Sophantering | PreZero Recycling AB |
| Takskottning | DB Tak & Entreprenad |
| Trapphusstädning | Aktiebolaget Stockholm Supportgroup |
| TV | Tele2 Sverige AB |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2025 är en vinst.

I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet, den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Föreningen har under året påbörjat en omfattande översyn av föreningens kostnader och särskilt samtliga leverantörsavtal. Många av dessa avtal har under året omförhandlats för att sänka föreningens löpande kostnader.

Som en del av detta arbete och i syfte att sänka löpande kostnader beslutade styrelsen att konkurrensutsätta föreningens försäkring och sade upp avtalet med Trygg Hansa och tecknade en ny försäkring med Folksam.

Vidare beslutade föreningen att byta ekonomisk förvaltare från Simpleko till Nabo.

Detta arbete kommer även att fortsätta under kommande år.

Övriga uppgifter

I samband med översyn av föreningens kostnader noterades även att föreningen har blivit felaktigt debiterade för förbrukning av vatten.

Denna överdebitering har krediterats och återbetalning har skett till föreningen under året, vilket bidragit till föreningens kassa.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5 920 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 955 155 | 909 660 | 831 819 | 791 939 |
| Resultat efter fin. poster | 165 370 | -2 428 322 | -110 876 | -3 231 |
| Soliditet (%) | 80 | 80 | 85 | 85 |
| Yttre fond | 153 102 | 1 802 514 | 1 074 514 | 921 412 |
| Taxeringsvärde | 50 833 000 | 51 034 000 | 51 034 000 | 51 034 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 750 | 715 | 654 | 621 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 82,3 | 82,8 | 82,7 | 82,8 |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 4 222 | 4 261 | 3 180 | 3 196 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 3 987 | 4 025 | 3 004 | 3 019 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 318 | 151 | 58 | 124 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 35 | 27 | 24 | 30 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 177 | 169 | 152 | 140 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 41 | 66 | 53 | 43 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 252 | 262 | 230 | 213 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,75 | 3,94 | 3,85 | 1,05 |
| Räntekänslighet (%) | 5,63 | 5,96 | 4,86 | 5,15 |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31 |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 10 940 661 | - | - | 10 940 661 |
| Upplåtelseavgifter | 1 949 787 | - | - | 1 949 787 |
| Fond, yttre underhåll | 1 802 514 | - | -1 649 412 | 153 102 |
| Balkongfond | 10 625 | | 1 375 | 12 000 |
| Uppskrivningsfond | 9 082 802 | - | - | 9 082 802 |
| Balanserat resultat | -2 860 959 | -2 428 322 | 1 649 412 | -3 639 869 |
| Årets resultat | -2 428 322 | 2 428 322 | 165 370 | 165 370 |
| Eget kapital | 18 497 108 | 0 | 166 745 | 18 663 853 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -3 639 869 |
| Årets resultat | 165 370 |
| Totalt | -3 474 499 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 152 499 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -23 550 |
| Balanseras i ny räkning | -3 603 448 |
| | -3 474 499 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2025 | 2024 |
|---|---------------|-----------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 955 155 | 909 660 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 7 200 | 1 479 |
| Summa rörelseintäkter | | 962 355 | 911 139 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -448 459 | -2 955 482 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -72 447 | -94 613 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -166 968 | -173 928 |
| Summa rörelsekostnader | | -687 874 | -3 224 023 |
| RÖRELSERESULTAT | | 274 481 | -2 312 884 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 14 177 | 39 611 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -123 288 | -155 049 |
| Summa finansiella poster | | -109 111 | -115 438 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 165 370 | -2 428 322 |
| ÅRETS RESULTAT | | 165 370 | -2 428 322 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 10, 16 | 22 140 904 | 22 266 688 |
| Maskiner, inventarier och installationer | 11 | 173 796 | 214 980 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 22 314 700 | 22 481 668 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 22 314 700 | 22 481 668 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | | 7 138 | 8 084 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 8 918 | 47 006 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 16 056 | 55 090 |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Kortfristiga placeringar | 13 | 400 000 | 0 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 400 000 | 0 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 486 642 | 709 493 |
| Summa kassa och bank | | 486 642 | 709 493 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 902 698 | 764 583 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 23 217 398 | 23 246 251 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 12 890 448 | 12 890 448 |
| Uppskrivningsfond | | 9 082 802 | 9 082 802 |
| Fond för yttre underhåll | | 153 102 | 1 802 514 |
| Balkongfond | | 12 000 | 10 625 |
| Summa bundet eget kapital | | 22 138 352 | 23 786 389 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -3 639 869 | -2 860 959 |
| Årets resultat | | 165 370 | -2 428 322 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 474 499 | -5 289 281 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 18 663 853 | 18 497 108 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14, 16 | 0 | 3 267 000 |
| Övriga långfristiga skulder | | 20 000 | 20 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 20 000 | 3 287 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14, 16 | 4 458 000 | 1 233 000 |
| Leverantörsskulder | | 0 | 67 049 |
| Skatteskulder | | 2 258 | 4 666 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 73 287 | 157 428 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 533 545 | 1 462 143 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 23 217 398 | 23 246 251 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2025 | 2024 |
|---|----------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 274 481 | -2 312 884 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 166 968 | 173 928 |
| | 441 449 | -2 138 956 |
| Erhållen ränta | 8 945 | 34 499 |
| Erlagd ränta | -124 341 | -145 520 |
| Erhållen utdelning | 5 232 | 5 112 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 331 285 | -2 244 865 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 39 034 | 6 603 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -152 545 | -26 727 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 217 774 | -2 264 989 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Bundet eget kapital | 1 375 | 1 500 |
| Upptagna lån | 0 | 1 150 020 |
| Amortering av lån | -42 000 | -8 334 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -40 625 | 1 143 186 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 177 149 | -1 121 803 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 709 493 | 1 831 296 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 886 642 | 709 493 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Volontären 14 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|--------------------------|--------|
| Byggnad | 120 år |
| Maskiner och inventarier | 10 år |
| Installationer | 20 år |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Kortfristiga placeringar klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2025 | 2024 |
|--|----------------|----------------|
| Årsavgifter, bostäder | 776 688 | 739 692 |
| Hysesintäkter, lokaler | 138 361 | 136 215 |
| Fastighetsskatt | 12 336 | 12 336 |
| Kabel-TV | 13 680 | 13 680 |
| Övriga intäkter | 420 | 0 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 13 670 | 7 737 |
| Summa | 955 155 | 909 660 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|-----------------|--------------|--------------|
| Övrigt | 0 | 1 479 |
| Erhållna bidrag | 7 200 | 0 |
| Summa | 7 200 | 1 479 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|--------------|---------------|---------------|
| Städning | 33 336 | 35 088 |
| Övrigt | 2 339 | 2 263 |
| Snöskottning | 3 750 | 2 250 |
| Summa | 39 425 | 39 601 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Löpande reparationer och underhåll | 57 384 | 62 477 |
| Summa | 57 384 | 62 477 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|--------------------|---------------|------------------|
| Planerat underhåll | 23 550 | 2 423 402 |
| Summa | 23 550 | 2 423 402 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 38 647 | 29 690 |
| Uppvärmning | 197 613 | 189 345 |
| Vatten (inkl kreditering för tidigare år) | -45 331 | 73 773 |
| Sophämtning | 39 848 | 35 175 |
| Summa | 230 777 | 327 983 |

| NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER | 2025 | 2024 |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 31 045 | 37 849 |
| Kabel-TV | 21 192 | 20 860 |
| Fastighetsskatt | 45 086 | 43 310 |
| Summa | 97 323 | 102 019 |

| NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 7 020 | 29 346 |
| Revisionsarvoden | 21 125 | 20 500 |
| Ekonomisk förvaltning | 43 396 | 41 116 |
| Bankkostnader | 906 | 3 651 |
| Summa | 72 447 | 94 613 |

| NOT 10, BYGGNAD OCH MARK | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 24 579 517 | 24 579 517 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 24 579 517 | 24 579 517 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -2 312 829 | -2 187 045 |
| Årets avskrivning | -125 784 | -125 784 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -2 438 613 | -2 312 829 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 22 140 904 | 22 266 688 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>12 630 000</i> | <i>12 630 000</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 19 315 000 | 16 478 000 |
| Taxeringsvärde mark | 31 518 000 | 34 556 000 |
| Summa | 50 833 000 | 51 034 000 |

| NOT 11, MASKINER, INVENTARIER OCH INSTALLATIONER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-----------------|-----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 923 325 | 923 325 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 923 325 | 923 325 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -708 345 | -660 201 |
| Årets avskrivning | -41 184 | -48 144 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -749 529 | -708 345 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 173 796 | 214 980 |

| NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------------|---------------|
| Försäkringspremier | 0 | 31 045 |
| Kabel-TV | 5 345 | 5 298 |
| Förvaltning | 0 | 10 663 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 800 | 0 |
| Övr förutb kostn uppl int | 1 773 | 0 |
| Summa | 8 918 | 47 006 |

| NOT 13, KORTFRISTIGA PLACERINGAR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------|----------------|------------|
| Fasträntekonto | 400 000 | 0 |
| Summa | 400 000 | 0 |

| NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2025-12-31 | SKULD 2025-12-31 | SKULD 2024-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank | 2026-12-22 | 2,75 % | 3 267 000 | 3 300 000 |
| Swedbank | 2026-02-28 | 2,36 % | 1 191 000 | 1 200 000 |
| Summa | | | 4 458 000 | 4 500 000 |
| Varav kortfristig del | | | 4 458 000 | 1 233 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 233 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 378 | 2 585 |
| Städning | 2 400 | 1 792 |
| El | 3 296 | 2 746 |
| Uppvärmning | 24 798 | 24 482 |
| Vatten | 8 034 | 12 300 |
| Styrelsearvoden inkl sociala avgifter | 2 720 | 2 720 |
| Utgiftsräntor | 8 893 | 9 946 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 0 | 96 089 |
| Beräknat revisionsarvode | 4 768 | 4 768 |
| Summa | 73 287 | 157 428 |

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 5 587 400 | 5 587 400 |

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Stamspolning har genomförts i samtliga lägenheter och filming i utvalda stammar. Övergången från Trygg Hansa till Folksam som försäkringsgivare har genomförts. Från och med årsskiftet har föreningen även övergått till Nabo som ekonomisk förvaltare.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholm

Erik Forlin
Ordförande

Johan Hamberg
Styrelseledamot

Pontus Kittel Berganäs
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbron Borevision
Joakim Mattsson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 07:09

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 05.05.2026 17:55

DOCUMENT ID:

SJIZy75vCZx

ENVELOPE ID:

BylkXcvA-x-SJIZy75vCZx

DOCUMENT NAME:

Brf Volontären 14, 769603-9259 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

19 pages

SHA-512:

1b64bcfd89d7dcfcb2a7ea85a233ef19f5729ddb11b4873
54f39e7e81235f9e5a6c0d0499745f747aae7472bc2061
790b4c9b8c50dde7de2622eaff165fe9b8b

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant







eIDAS
standard



PADES
sealed

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|---|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. Pontus Peter Yngve Kittel Berganäs pontus.berganas@roschier.com |  Signed Authenticated | 05.05.2026 18:22 05.05.2026 18:22 | eID Low | Swedish BankID IP: 194.100.226.71 |
| 2. Johan Olof Hamberg johan.hamberg916@gmail.com |  Signed Authenticated | 05.05.2026 22:43 05.05.2026 22:42 | eID Low | Swedish BankID IP: 84.55.76.237 |
| 3. Erik Forlin erik.forlin@gmail.com |  Signed Authenticated | 06.05.2026 19:31 05.05.2026 22:26 | eID Low | Swedish BankID IP: 95.193.192.247 |
| 4. Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbronborevision.se |  Signed Authenticated | 07.05.2026 07:09 07.05.2026 07:08 | eID Low | Swedish BankID IP: 213.88.193.73 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Volontären 14

Org.nr 769603-9259

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Volontären 14 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Volontären 14:s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Volontären 14 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Joakim Mattsson

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 07:09

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 05.05.2026 17:55

DOCUMENT ID:

r1ZJXcvRWx

ENVELOPE ID:

Hkg1m5v0-e-r1ZJXcvRWx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Volontären

14 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

b8f7224ff938579464f1f7a9517dd85a7190a29dc93353a

d2d901292757eb091e8e700e600835586e35c778a6075

9227d8ce4eb66372fd3a57709374b4cbd2a9

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|---------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. Joakim Mattsson | Signed | 07.05.2026 07:09 | eID | Swedish BankID |
| joakim.mattsson@kungsbronborevision.se | Authenticated | 07.05.2026 07:08 | Low | IP: 213.88.193.73 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed