

# ÅRSREDOVISNING

Verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2025

Brf Volontären 10

Org nr 716417-7540



VOL  
ONT  
ÄRE  
N•10



## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Volontären 10 har upprättat årsredovisning för föreningens verksamhet för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2025. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och innehar sin mark med äganderätt.

### Styrelse och övriga förtroendeuppdrag

Under året har föreningens styrelse varit följande. Styrelsen har hållit 11 protokollförda möten:

Ordinarie ledamöter	Sofia Frick Anders Drangel Mats Rosqvist Anders Gärdlund (från 15 maj) Filip Korn (från 15 maj)
Avgående ledamöter	Andreas Lelli (till 15 maj) Annika Udd (till 15 maj) Åke Wilén (till 15 maj)
Styrelsesuppleant	Tom Buhr-Berg (från 15 maj)
Revisor	Alma Lagergren
Valberedning	Maria Gärdlund (sammankallande) och Suzanne Wilén

### Teckning av föreningens firma

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening, eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen har utsett.

### Bostadsrättsföreningens fastighet

Föreningen är ägare till följande fastighet:

Fastighetsbeteckning	Volontären 10
Byggår	1910
Värdeår (ombyggnadsår)	1982
Taxeringsvärde (2022)	55 523 000 kr (varav byggnadsvärde 20 990 000 kr)
Försäkringsvärde	Fullvärdesförsäkring

### Lägenhetsfördelning och antal medlemmar (per den 31 december 2025)

Storlek	Antal		Yta/lägenhet	Total yta
	Lägenheter	Medlemmar		
1 rum och kök	5	7	33 kvm (1 tr: 32,5 kvm)	164,5 kvm
2 rum och kök	5	9	55 kvm (1 tr: 54 kvm)	274,0 kvm
2½ rum och kök	5	5	62 kvm (½ tr: 60 kvm)	308,0 kvm
3 rum och kök	5	8	74 kvm (1 tr: 72,5 kvm)	368,5 kvm
<b>Summa</b>	<b>20</b>	<b>29</b>		<b>1115,0 kvm</b>

### Underhållsplan

Styrelsen planerar fastighetens underhåll med stöd av en aktuell underhållsplan.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hissen renoverades under hösten 2025, varvid bl.a. en innerdörr monterades in som skydd.

### Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat under 2026.

U1 FK  
SR AG AL

### Upplåtelse i andra hand

För upplåtelse i andra hand krävs, förutom skriftlig ansökan till styrelsen, dels att skäl till upplåtelsen finns, dels att styrelsen lämnar sitt samtycke därtill. Tillstånd kan förenas med villkor. Juridisk person får inte vara andrahandshyresgäst av bostadsrätt i föreningen.

### Flerårsöversikt av resultat och ställning

	2025	2024	2023	2022	2021
Rörelseintäkter	1 084 846	1 062 956	1 018 123	966 187	949 205
Rörelseresultat	25 895	171 585	217 489	176 543	183 787
Årets resultat	- 51 349	124 950	164 425	151 201	162 924
Balansomslutning	10 199 301	10 481 615	8 145 475	8 532 989	8 723 716
Avgifts-/hyresbortfall	0	0	0	0	0

### Upplysning vid förlust

Avgifterna höjdes den 1 januari 2026 med ca 10 %, som ett led i att förstärka finansieringen av föreningens framtida åtaganden.

### Nyckeltal enligt 6 kap. 3 a § 1 st. årsredovisningslagen (1995:1554)

	2025	2024	2023	2022
Årsavgift per upplåten yta m. bostadsrätt [kr/kvm]	732	710	689	656
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	75 %	75 %	75 %	75 %
Skuldsättning per total br- och lokalyta [kr/kvm]	2 433	2 498	903	1 298
Skuldsättning per upplåten yta med br [kr/kvm]	2 682	2 753	996	1 430
Sparande per total br- och lokalyta [kr/kvm]	190	273	227	217
Energikostnader per total br- och lokalyta [kr/kvm]	281	272	234	237
Räntekänslighet	2,76	2,89	1,09	1,65

Anm: 1. Skuldsättning anger räntebärande skulder på balansdagen.

2. Sparande anger justerat resultat, ökat med årets avskrivningar.

3. Energi innefattar el till byggnadens allmänna utrymmen, all värme och allt vatten.

### Nettoskuld

Vid slutet av året var föreningens nettoskuld, beräknad som summan av lång- och kortfristiga skulder, minskad med summan av räntebärande tillgångar och likvida medel, 3 106 251 kr.

### Eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapitaltillskott	Fond f. yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	2 987 000	1 610 000	249 906	2 055 680
<i>Disposition enligt stämmobeslut:</i>				
Avsättning, yttre underhållsfond			23 485	- 23 485
Årets resultat				- 51 349
Vid årets slut	2 987 000	1 610 000	273 391	1 980 846

### Förslag till disposition av föreningens resultat

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 1 980 846 kr, disponeras enligt följande:

Avsätts till fond för yttre underhåll	23 485
Balanseras i ny räkning	1 957 361
Summa	1 980 846

AG SF FK

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01</i>	<i>2024-01-01</i>
		<i>-2025-12-31</i>	<i>-2024-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 084 846	1 062 956
		1 084 846	1 062 956
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Underhållskostnader	2	-221 393	-126 308
Driftskostnader	3	-475 790	-482 695
Fastighetsskatt		-61 710	-61 010
Förvaltningskostnader	4, 5	-7 950	-7 241
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-285 158	-210 158
Övriga rörelsekostnader		-6 950	-3 959
<b>Rörelseresultat</b>		25 895	171 585
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter		12 203	12 313
Räntekostnader		-89 447	-58 948
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-51 349	124 950
<b>Årets resultat</b>		-51 349	124 950

41 FK  
 [Signature] [Signature]

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	9 930 509	9 465 667
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	–	–
		<u>9 930 509</u>	<u>9 465 667</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 930 509</b>	<b>9 465 667</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 979	28 079
		<u>26 979</u>	<u>28 079</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>241 813</b>	<b>987 869</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>268 792</b>	<b>1 015 948</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 199 301</b>	<b>10 481 615</b>

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		2 987 000	2 987 000
Kapitaltillskott		1 610 000	1 610 000
Fond för yttre underhåll		273 391	249 906
		<u>4 870 391</u>	<u>4 846 906</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		2 032 195	1 930 730
Årets resultat		-51 349	124 950
		<u>1 980 846</u>	<u>2 055 680</u>
		<b>6 851 237</b>	<b>6 902 586</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	9	2 910 000	2 990 000
		<u>2 910 000</u>	<u>2 990 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 562	1 463
Aktuella skatteskulder		30 000	30 000
Övriga skulder	10	132 652	272 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	273 850	284 914
		<u>438 064</u>	<u>589 029</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 199 301</b>	<b>10 481 615</b>

Information om föreningens ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 12.

AI FK  
 SF AS DL

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-51 349	124 950
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	285 158	210 158
	233 809	335 108
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	233 809	335 108
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	1 100	-3 962
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-10 965	123 691
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	223 944	454 837
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-750 000	-1 912 501
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-750 000	-1 912 501
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Balkongfonden, insättning (+)/uttag(-)	-140 000	140 000
Upptagna lån	-	2 000 000
Amortering av lån	-80 000	-40 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-220 000	2 100 000
<b>Årets kassaflöde</b>	-746 056	642 336
<b>Likvida medel vid årets början</b>	987 869	345 533
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	241 813	987 869

## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Betalda och erhållna räntor</b>		
Erhållen ränta	12 203	12 313
Erlagd ränta	-90 117	-56 328
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar av tillgångar	285 158	210 158
	285 158	210 158

CHL FK  
 SF dg dr

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

*Belopp i kr om inget annat anges*

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554), Bokföringsnämndens [BFN] allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

### Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Under 2007 genomfördes en ombyggnad av gården, varvid 35 % av ombyggnaden kostnadsfördes, medan återstående utgifter aktiverades.

Under 2011 utfördes förbättringsåtgärder på samtliga lägenheters fönster.

Under 2014 utfördes en fasadrenovering, varvid putsen på fasaden mot gatan förnyades.

Av uppkomna utgifter kostnadsfördes 55 %, medan återstoden aktiverades.

Under 2024 renoverades byggnadens avloppsstammar, varvid så gott som alla utgifter aktiverades.

Under 2025 renoverades byggnadens hiss, varvid utgifterna aktiverades.

#### *Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar*

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Gården bedöms vara en del av fastigheten och skrivs av under samma nyttjandeperiod som byggnaden.

#### *Intäkter*

Intäktssredovisning sker i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningen redovisar som intäkt det verkliga värdet av vad som har erhållits eller som kommer att erhållas avseende räkenskapsåret.

#### *Skatt*

Skattekostnaden utgörs i sin helhet av fastighetsskatt och ingår därmed i rörelseresultatet för bostadsrättsföreningen. Föreningen har ett ackumulerat skattemässigt underskott på 1 646 380 kronor.

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker, efter att stämman har fattat beslut, genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Motsvarande gäller för ianspråkstagande av fonden. Därmed sker redovisning i enlighet med kapitel 15 i K2.

#### *Fond för inre underhåll*

Till fonden för inre underhåll avsätts inte längre några medel. Beloppet redovisas bland övriga skulder i balansräkningen.

UI FK  
SF *[signature]*

**Not 1 Nettoomsättning**

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Medlemsavgifter bostäder	816 000	792 000
Hysesintäkter	249 186	246 928
Arrende- och stadgeenliga avgifter	19 660	24 028
	<u>1 084 846</u>	<u>1 062 956</u>

**Not 2 Underhållskostnader**

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Löpande reparationer och underhåll, tvättstugan	–	-3 016
Löpande reparationer och underhåll, hiss och OVK	-34 480	-57 490
Löpande rep. och underhåll, utvändigt inkl. tak, gård och lokal	-141 607	-28 539
Löpande reparationer och underhåll, bostäder	–	-4 363
Löpande rep. och underhåll, invändigt inkl. undercentral och sotning	-45 306	-32 900
	<u>-221 393</u>	<u>-126 308</u>

**Not 3 Driftskostnader**

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fjärrvärme	-240 427	-242 506
El	-57 585	-48 609
Vatten	-47 767	-42 748
Sophämtning	-46 373	-69 551
Fastighetsförsäkring	-35 227	-32 862
Städning	-22 314	-21 296
Kabel-tv	-14 596	-14 520
Övriga driftskostnader	-11 501	-10 603
	<u>-475 790</u>	<u>-482 695</u>

**Not 4 Arvode till revisorer och styrelse**

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<i>Föreningens revisor: Alma Lagergren</i>	–	–
Revisionsuppdraget i bostadsrättsföreningen sköts på ideell basis.		
<i>Arvoden till styrelsen:</i>	–	–
Styrelsens ledamöter sköter styrelsearbetet på ideell basis.		

**Not 5 Övriga förvaltningskostnader**

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsägarna Stockholm, årsavgift	-5 773	-5 681
Bankavgifter	-2 177	-1 560
	<u>-7 950</u>	<u>-7 241</u>

UH FK  
 16 SF  
 J

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Byggnader	-84 033	-84 033
Gårdsbyggnation	-19 125	-19 125
Avloppsstammar	-95 000	-95 000
Renovering av hiss	-75 000	–
Fasadrenovering	-12 000	-12 000
Fönsterrenovering (helt avskriven i och med 2020)	–	–
Maskiner; tekniska anläggningar (helt avskrivna i.o.m. 2021)	–	–
	<u>-285 158</u>	<u>-210 158</u>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	12 795 895	10 895 895
Investeringar i renovering av avloppsstammar	–	1 900 000
Investeringar i renovering av hiss	750 000	–
	<u>13 545 895</u>	<u>12 795 895</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-3 330 228	-3 120 070
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-285 158	-210 158
	<u>-3 615 386</u>	<u>-3 330 228</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9 930 509</b>	<b>9 465 667</b>

**Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	364 685	364 685
	<u>364 685</u>	<u>364 685</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-364 685	-364 685
Årets avskrivning enligt plan	–	–
	<u>-364 685</u>	<u>-364 685</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

**Not 9 Långfristiga räntebärande skulder**

Långgivare	Räntesats	Bindningstid	2025-12-31	2024-12-31
Svenska Handelsbanken	2,72 %	Rörligt	1 030 000	1 070 000
Svenska Handelsbanken	2,72 %	Rörligt	1 960 000	2 000 000
			<u>2 990 000</u>	<u>3 070 000</u>
Avgår kortfristig del			-80 000	-80 000
<b>Redovisat värde vid periodens utgång</b>			<b>2 910 000</b>	<b>2 990 000</b>

df FK  
 SF dg dk

**Not 10 Övriga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Hysesdeposition	50 000	50 000
Kortfristig del av räntebärande skuld	80 000	80 000
Skuld till medlemmar för inre fond	2 652	2 652
Balkongfond	–	140 000
Övriga kortfristiga skulder	–	–
	<u>132 652</u>	<u>272 652</u>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna utgiftsräntor	6 853	7 523
Förutbetalda avgifter och hyra	215 284	204 232
Övriga poster	51 713	73 159
	<u>273 850</u>	<u>284 914</u>

**Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ställda säkerheter</i>		
För egna skulder och avsättningar:		
Fastighetsinteckningar	5 800 000	5 800 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	Inga	Inga

**Not 13 Väsentliga händelser efter balansdagen**

Inga händelser av väsentligt slag har inträffat efter balansdagen.

Stockholm den 8 april 2026

  
Sofia Frick  
Styrelsens ordförande

  
Anders Drangel  
Föreningens kassör

  
Anders Gärdlund

  
Filip Korn

  
Mats Rosqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/4 -26

  
Alma Lagergren  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bfr Volontären 10 org. nr. 716417-7540

Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Volontären 10 för år 2025.

#### *Styrelsens ansvar*

Styrelsen har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt ÅRL. Styrelsens interna kontroll ska vara tillräcklig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga fel, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel,

Styrelsen ansvarar även för förslag för dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt föreningens organisation och förvaltning.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskapsåret och den övriga förvaltningen med grund i min revision.

Jag har genomfört revisionen i rimlig omfattning för att försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Det ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden för att kunna bedöma om styrelsen har handlat i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för uttalandet nedan.

#### *Uttalanden*

Enligt min bedömning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige,

Styrelsen har enligt min bedömning utfört sitt uppdrag i enlighet med föreningens stadgar.

Resultatdispositionen är enligt min bedömning i enlighet med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning.

Jag beviljar styrelsens ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Stockholm 2026-04-17



Alma Lagergren  
Lekmannarevisor