

# Årsredovisning 2025

Brf Volontären 16

716416-3342



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Volontären 16

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

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> ..... | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b> .....                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 15</b> |

# 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 1975-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-07 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 16        |         |        |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 2 035 kvm och 3 lokaler om 204 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 239 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Mats Winderud             | Ordförande      |
| Björn Söderström          | Styrelseledamot |
| Helén Lundkvist Nymansson | Styrelseledamot |
| Markus Romeis             | Styrelseledamot |
| Mikael Elf                | Styrelseledamot |
| Lise Bergh                | Suppleant       |
| Emelie Karlstedt          | Suppleant       |

### Valberedning

Anders Berg Hans Backman

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och varför sig av Mikael Elf och Mats Winderud

## Revisorer

Camilla Lindstaf Extern revisor  
Carina Toresson Revisorssuppleant Toresson Revision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo Uppsala

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Styrelsen har under året beslutat höja avsättningen till underhållsfonden och beslutade även om en höjning av avgifterna med 5 procent för 2026.

Under året har en vattenskada i lgh 1401 (gårdshus) åtgärdats och en del av stammen har bytts i lgh 1302 (gårdshus) i samband med att medlemmen renoverade sitt badrum. Ett nytt hyresavtal förhandlades fram med hyresgästen Memento Mori. Hyresgästen Cup Cake ansökte om och beviljades av styrelsen att överlåta avtalet till en av sina två lokaler samt bekosta renovering. Den nya hyresgästen är Amplios Field Service Group. En fastighetsbesiktning genomfördes under våren och en brandskyddskontroll och sotning genomfördes i oktober.

Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden under året och föreningsstämma hölls den 4 juni med efterföljande medlemsmöte på gården. Vårstädning hölls den 17 maj och höststädning den 11 oktober med god uppslutning av föreningens medlemmar. Vid sidan av löpande information vid särskilda händelser, har styrelsen hållit föreningens medlemmar informerade genom utskick av nyhetsbrev.

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

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 698 917  | 1 623 357  | 1 497 497  | 1 197 819  |
| Resultat efter fin. poster                         | 443 397    | -174 270   | -589 061   | 45 132     |
| Soliditet (%)                                      | 0          | 0          | 0          | 5          |
| Yttre fond                                         | -          | -          | -          | -          |
| Taxeringsvärde                                     | 95 832 000 | 96 427 000 | 96 427 000 | 96 427 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 649        | 618        | 559        | 433        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 77,8       | 77,5       | 75,6       | 73,5       |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 1 497      | 1 290      | 1 350      | 971        |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 1 360      | 1 173      | 1 227      | 882        |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 232        | 150        | 151        | 29         |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 16         | 13         | 14         | 19         |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 184        | 183        | 160        | 142        |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 42         | 39         | 31         | 25         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 241        | 234        | 205        | 187        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,63       | 3,98       | 4,22       | 1,93       |
| Räntekänslighet (%)                                | 2,30       | 2,09       | 2,41       | 2,24       |

**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<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31    |
|---------------------------|-----------------|----------------------------------------------|---------------------------------|---------------|
| Insatser                  | 300 000         | -                                            | -                               | 300 000       |
| Inbetald insatser balkong | 1 890 156       | -                                            | -                               | 1 890 156     |
| Balkongfond               | 235 426         | -45 000                                      | -                               | 190 426       |
| Balanserat resultat       | -2 643 751      | -129 270                                     | -                               | -2 773 021    |
| Årets resultat            | -174 270        | 174 270                                      | 443 397                         | 443 397       |
| <b>Eget kapital</b>       | <b>-392 439</b> | <b>0</b>                                     | <b>443 397</b>                  | <b>50 957</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 773 021        |
| Årets resultat      | 443 397           |
| <b>Totalt</b>       | <b>-2 329 624</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 250 000           |
| Reservering till balkongfond         | 16 932            |
| Balanseras i ny räkning              | -2 596 557        |
|                                      | <b>-2 329 624</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 698 917         | 1 623 357         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | -7                | 1                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 698 910</b>  | <b>1 623 358</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 020 926        | -1 575 599        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -124 429          | -106 718          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -19 068           | -19 068           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 164 424</b> | <b>-1 701 386</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>534 487</b>    | <b>-78 028</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 12 139            | 10 821            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10            | -103 229          | -107 064          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-91 090</b>    | <b>-96 243</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>443 397</b>    | <b>-174 270</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>443 397</b>    | <b>-174 270</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT    | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                  |
| Byggnad och mark                              | 11, 16 | 2 282 350        | 2 301 418        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>2 282 350</b> | <b>2 301 418</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>2 282 350</b> | <b>2 301 418</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                  |                  |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 25 702           | 27 617           |
| Övriga fordringar                             | 12     | 996 933          | 122 905          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 13     | 115 455          | 111 253          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>1 138 090</b> | <b>261 775</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>1 138 090</b> | <b>261 775</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>3 420 439</b> | <b>2 563 193</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 2 190 156         | 2 190 156         |
| Balkongfond                                  |        | 190 426           | 235 426           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>2 380 582</b>  | <b>2 425 582</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -2 773 021        | -2 643 751        |
| Årets resultat                               |        | 443 397           | -174 270          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-2 329 625</b> | <b>-2 818 021</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>50 957</b>     | <b>-392 439</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga långfristiga skulder                  |        | 25 000            | 0                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>25 000</b>     | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 3 045 441         | 2 626 037         |
| Leverantörsskulder                           |        | 73 447            | 98 055            |
| Skatteskulder                                |        | 0                 | 10 405            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15     | 225 594           | 221 135           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>3 344 482</b>  | <b>2 955 632</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>3 420 439</b>  | <b>2 563 193</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2025           | 2024            |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>534 487</b> | <b>-78 028</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                |                 |
| Årets avskrivningar                                                             | 19 068         | 19 068          |
|                                                                                 | <b>553 555</b> | <b>-58 960</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 2 765          | 1 662           |
| Erlagd ränta                                                                    | -101 586       | -126 655        |
| Erhållen utdelning                                                              | 9 374          | 9 159           |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>464 108</b> | <b>-174 793</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -5 633         | -3 930          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -32 197        | -53 559         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>426 278</b> | <b>-232 282</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                |                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>       | <b>0</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                |                 |
| Bundet eget kapital                                                             | 0              | 16 932          |
| Upptagna lån                                                                    | 500 000        | 0               |
| Amortering av lån                                                               | -80 596        | -120 798        |
| Depositioner                                                                    | 25 000         | 0               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>444 404</b> | <b>-103 866</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>870 682</b> | <b>-336 148</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>120 633</b> | <b>456 781</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>991 315</b> | <b>120 633</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Volontären 16 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 bredband, 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:

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Fastighetsförbättringar | 1,00 % |
|-------------------------|--------|

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                                | 2025             | 2024             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder          | 1 321 572        | 1 258 632        |
| Balkongavgift                  | 16 932           | 0                |
| Hysesintäkter, lokaler         | 357 774          | 364 725          |
| Nycklar/lås vidarefakturerings | 2 285            | 0                |
| Administrativ avgift           | 354              | 0                |
| <b>Summa</b>                   | <b>1 698 917</b> | <b>1 623 357</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2025      | 2024     |
|-------------------------|-----------|----------|
| Öres- och kronutjämning | -7        | 1        |
| <b>Summa</b>            | <b>-7</b> | <b>1</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 0              | 870            |
| Städning               | 54 999         | 54 390         |
| Sotning                | 24 888         | 0              |
| Besiktning och service | 15 035         | 46 100         |
| Trädgårdsarbete        | 1 451          | 653            |
| Snöskottning           | 12 788         | 31 077         |
| Övrigt                 | 0              | 3 000          |
| <b>Summa</b>           | <b>109 161</b> | <b>136 089</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                               | 2025          | 2024           |
|-------------------------------|---------------|----------------|
| Reparationer                  | 1 294         | 40 255         |
| Lokaler                       | 0             | 2 680          |
| Tvättstuga                    | 0             | 7 125          |
| Trapphus/port/entr            | 0             | 4 284          |
| Dörrar och lås/porttele       | 16 347        | 571            |
| Värme                         | 5 388         | 0              |
| El                            | 1 050         | 18 269         |
| Hissar                        | 9 447         | 8 888          |
| Balkonger                     | 0             | 45 000         |
| Försäkringsärende/vattenskada | 0             | 3 475          |
| <b>Summa</b>                  | <b>33 526</b> | <b>130 547</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2025          | 2024           |
|--------------|---------------|----------------|
| VA           | 56 720        | 490 154        |
| <b>Summa</b> | <b>56 720</b> | <b>490 154</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025           | 2024           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 34 817         | 28 364         |
| Uppvärmning  | 411 025        | 409 672        |
| Vatten       | 94 435         | 86 504         |
| Sophämtning  | 19 778         | 42 682         |
| <b>Summa</b> | <b>560 055</b> | <b>567 222</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 80 568         | 74 083         |
| Självrisker            | 5 912          | 0              |
| Bredband/Kabeltv       | 97 012         | 95 744         |
| Fastighetsskatt        | 77 972         | 81 760         |
| <b>Summa</b>           | <b>261 464</b> | <b>251 587</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 2 430          | 188            |
| Övriga förvaltningskostnader | 59 702         | 45 471         |
| Juridiska kostnader          | 0              | 299            |
| Revisionsarvoden             | 19 625         | 19 625         |
| Ekonomisk förvaltning        | 42 672         | 41 136         |
| <b>Summa</b>                 | <b>124 429</b> | <b>106 718</b> |

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2025           | 2024           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 102 994        | 106 787        |
| Övriga räntekostnader                               | 235            | 277            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>103 229</b> | <b>107 064</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 3 080 446         | 3 080 446         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>3 080 446</b>  | <b>3 080 446</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -779 028          | -759 960          |
| Årets avskrivning                             | -19 068           | -19 068           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-798 096</b>   | <b>-779 028</b>   |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>2 282 350</b>  | <b>2 301 418</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>680 854</i>    | <i>680 854</i>    |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 32 651 000        | 27 585 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 63 181 000        | 68 842 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>95 832 000</b> | <b>96 427 000</b> |

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                        | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto            | 52             | 144            |
| Skattefordringar       | 3 516          | 0              |
| Övriga fordringar      | 2 050          | 2 128          |
| Nabo Klientmedelskonto | 358 597        | 118 972        |
| Borgo                  | 632 718        | 1 661          |
| <b>Summa</b>           | <b>996 933</b> | <b>122 905</b> |

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 33 882         | 33 877         |
| Försäkringspremier                                  | 69 302         | 66 708         |
| Förvaltning                                         | 12 271         | 10 668         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>115 455</b> | <b>111 253</b> |

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-12-31 | SKULD<br>2025-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2026-03-12               | 3,24 %                  | 2 545 441           | 2 626 037           |
| Stadshypotek          | 2026-02-12               | 3,04 %                  | 500 000             |                     |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>3 045 441</b>    | <b>2 626 037</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 3 045 441           | 2 626 037           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 642 461 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 | 2 964          | 2 610          |
| El                                                  | 3 113          | 2 589          |
| Uppvärmning                                         | 56 090         | 54 892         |
| Utgiftsräntor                                       | 6 619          | 4 976          |
| Vatten                                              | 15 778         | 14 427         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 141 030        | 141 641        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>225 594</b> | <b>221 135</b> |

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 3 127 000  | 2 818 400  |

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I samband med renovering i lgh 1103 (gårdshus) beslutade styrelsen om ett partiellt stambyte i lgh 1103 och lgh 1101. Med anledning av styrelsens beslut att renovera entrén och hissen, kallades till extrastämma den 19 januari där medlemmarna fick möjlighet att yttra sig över förslaget till utformning av entrén. Renoveringen av hissen och entrén med ny färgsättning och marmorering genomfördes under årets första månader. I samband med detta utrustades också hissen med nålfiltsmattor för att skydda målningen vid transport av större föremål. Renovering av portarna mot gatan genomförs under 2026. Styrelsen har sett över balkongfonden och ändrat rutinen för aviseringen för den från och med juli 2026. Balkongfonden kommer årligen räknas upp med 2% av årets prisbasbelopp vilket är enligt föreningens stadgar.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-13.

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

Stockholm

---

Mats Winderud  
Ordförande

---

Björn Söderström  
Styrelseledamot

---

Helén Lundkvist Nymansson  
Styrelseledamot

---

Markus Romeis  
Styrelseledamot

---

Mikael Elf  
Styrelseledamot

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

---

Camilla Lindstaf  
Extern revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

19.05.2026 14:51

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 15.05.2026 12:15

**DOCUMENT ID:**

ByAVzONJfg

**ENVELOPE ID:**

B104MOE1fl-ByAVzONJfg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Volontären 16, 716416-3342 - Årsredovisning 2025-1  
2-31.pdf

17 pages

**SHA-512:**

d121dc194f09b6807dbecdec2aa271c797c921afaae7a  
c63e5cab19918451f173fae799f14e3e279f2bdf7e4c1  
2247126353f54e7725fa67939b0d656b851

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. MARKUS ROMEIS<br>markusr-1@live.com                            |  Signed<br>Authenticated   | 15.05.2026 13:48<br>15.05.2026 13:47 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.129.235.19  |
| 2. Mats Lennart Winderud<br>matswinderud@gmail.com                |  Signed<br>Authenticated   | 16.05.2026 19:40<br>15.05.2026 13:22 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 80.217.35.220  |
| 3. MIKAEL ELF<br>elf.l.mikael@gmail.com                           |  Signed<br>Authenticated   | 17.05.2026 18:46<br>17.05.2026 18:45 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 80.216.193.161 |
| 4. Anna Helén Lundkvist Ny<br>mansson<br>helenlundkvist@yahoo.se  |  Signed<br>Authenticated   | 18.05.2026 22:10<br>15.05.2026 13:26 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.238.2.31    |
| 5. BJÖRN SÖDERSTRÖM<br>bjorn.soderstrom@hotmail.com               |  Signed<br>Authenticated   | 19.05.2026 14:40<br>19.05.2026 14:39 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 104.28.31.63   |
| 6. CAMILLA MONIKA HELEN<br>A LINDSTAF<br>info@toressonrevision.se |  Signed<br>Authenticated | 19.05.2026 14:51<br>19.05.2026 14:50 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.136.181 |

\* 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 16, org.nr 716416-3342.

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Volontären 16 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella  
resultat för året enligt årsredovisningslagen.  
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens  
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer  
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 den bedömer är nödvändig för att  
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några  
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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 fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppträda på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland 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  
Volontären 16 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget  
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet  
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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Camilla Lindstaf



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

19.05.2026 14:50

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 15.05.2026 12:15

**DOCUMENT ID:**

B1REfOEyGI

**ENVELOPE ID:**

rkaVM\_V1Mx-B1REfOEyGI

**DOCUMENT NAME:**

RB\_BRF\_Volonta?ren 16 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

23ff7059245c880302e28892c2d5bfef2d14d91643cb488  
e0dc7355d5b74c4dbb9d3fc9ff7b584f70dcec335aa2ae5  
e8743f6080eb07368932b59596e7f4cc64

## Activity log

| RECIPIENT                             | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|---------------------------------------|---------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. CAMILLA MONIKA HELEN<br>A LINDSTAF | Signed        | 19.05.2026 14:50 | eID    | Swedish BankID     |
| info@toressonrevision.se              | Authenticated | 19.05.2026 14:50 | Low    | IP: 94.191.136.181 |

\* 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