

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Volontären 24

769603-7675

Räkenskapsåret 2025

Handwritten signatures in blue ink, including "ML", "VSS", "PW", "FA", and a large "73" at the top right.

Styrelsen för Bostadsrättföreningen Volontären 24 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten, föreningen och fastigheten

Föreningen bildades vid millennieskiftet och år 2009 i mars köptes fastigheten från Svenska Bostäder. Nuvarande stadgar uppdaterades 2025 06 05.

Föreningen har 25 hushåll/lägenheter varav en lägenhet är hyrd. Vidare beskattas föreningen som en äkta förening. Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening. Marken är en tomträtt efter gammalt, vid förvärvet befintligt, avtal med Stockholms Stad. Nytt avtal har träffats som löper under tio år fram till 2029 04 30, med en årlig avgäld framöver om SEK 447 600.

Fastigheten består av ett gatuhus med 16 lägenheter och ett gårdshus med 9 lägenheter och innehåller vare sig garage eller uthyrda lokaler. Antalet medlemmar var vid ingången av året 32 och vid utgången av året 34. Under året har 4 medlemmar avflyttat och 6 tillkommit.

Byggnadsår är 1908 och en totalrenovering genomfördes år 1982. Fastighetens totala boyta är 1492 kvm, efter tillskott om 140 kvm vid vindsbyggnationen 2017.

I föreningen finns gemensam tvättstuga med två tvättmaskiner, en centrifug, en torktumlare och ett torkskåp.

Styrelse

Val av styrelse vid ordinarie föreningsstämma i april 2025:

Vid stämman i april valdes Björn Arenander, Anders Wennersten, Wendela Swarting och Monica Lindqvist till att utgöra ny styrelse. Som suppleanter valdes Rebecca Treser och Christina Lind. Helén Arenander är adjungerad ledamot och föreningens kassör.

Valberedning och revisor

Till valberedning på den ordinarie stämman valdes Leena Häyrynen, Sanna Lindgren och Karin Ohlsson. Till revisor på samma stämma valdes Ari Setälä. Samtliga val av personer på stämman gjordes för ett år.

Handwritten signatures in blue ink at the bottom right of the page, including initials like ML, AW, and others.

Förvaltning

Styrelsen har under året haft åtta protokollförda möten. Vidare sköts löpande ekonomiarbete och även bokslutsarbete, årsredovisning samt deklarationer av styrelsen och kassören.

På en extra stämma i september, 2015 beslöts med 21 röster mot 1 att ge styrelsen i uppdrag att ta in offerter på försäljning av fastighetens vindsutrymme samt att i samband med detta flytta ned gathusets förråd till entréplanet. Ett gott underlag förelåg vid stämman som visade på möjligheten att få bra betalt för vinden. Styrelsen kunde i december, 2015 teckna avtal på en nivå som var över den som stämman tog beslut på.

Arbetet med vinden, flytt av förråd, takomläggning och -renovering samt byte och uppgradering av hiss slutfördes under hösten 2017. Inflyttning i de nya lägenheterna skedde i oktober, 2017. En omfattande trapphusrenovering har även gjorts under 2017.

I det projektet har ingått, utöver en totalrenovering av båda trapphusen, byte av portar och soprumsdörr på framsida av fastigheten, cykelupphängning i gång in mot gård samt cykelförråd på gården och slutligen även en förbättring av belysning och armaturer både inne och ute i hela den gemensamma fastighetsdelen. Ekonomin i projekten följde plan och efter alla arbeten förstärktes föreningens kassa med c:a 2,8 MSEK.

Förbättringar, reparationer och underhåll

I början av 2023 har en 50-årig underhållsplan tagits fram med hjälp av konsult. Med den planen som underlag har även en ekonomisk plan på 15 år gjorts.

Under 2025 har allt fönsterträ på gatuhusets gatusida och på gårdshusets båda sidor renoverats. En OVK har även genomförts och samtliga punkter som noterats i protokoll åtgärdats.

Tryckstegringspumpen för kallvattnet har vidare renoverats och hissen och hissdörrar åtgärdats samt har även nödtelefonen uppdaterats för full fortsatt funktion.

Föreningens ekonomi samt väsentliga händelser under räkenskapsåret

Intäkterna från försäljningen av vindsyta har använts till omfattande renoveringar och förbättringar. Styrelsen ser kontinuerligt över ekonomin för att optimera avgifter och hyra och för att, om möjligt, minska löpande kostnader med inriktning på att över tid ha ett positivt kassaflöde. Se även kommentar ovan under "Förbättringar". Årets förlust om tkr 182 täcks av ett tillräckligt eget kapital. Föreningens lån flyttades under 2024 till SBAB och består, vid årets utgång, sammantaget av rörliga lån om SEK 5 300 000. Löptiden är fram till i mitten av juni 2026. Under 2025 togs tkr 800 upp i ytterligare lån hos SBAB för att finansiera en fönsterrenovering. Rörligt med löptid fram till augusti, 2026. Räntorna för föreningens lån låg vid årsskiftet 2025/26 på mellan 2,6 och 2,8 procent. Avgifterna har höjts i två omgångar om 20 procent vardera, senast i början av maj, 2024. För närvarande är inga ytterligare höjningar planerade. Mål för föreningens ekonomi är ett positivt kassaflöde i steg ett (vilket nåtts efter ovan nämnda höjningar) och därefter, som steg två, att göra ett överskott på sista raden.

Övrigt

Styrelsearvode har som vanligt inte utgått under året. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Bostadsrättstillägg ingår ej, utan tecknas av medlemmarna individuellt. Föreningens enda återstående hyresrätt, om 107 kvm, kommer under år 2026 att kunna säljas.



Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Intäkter	1 457	1 368	1 196	1 022	1 020	1 009
Resultat	-182	-429	-514	-347	-387	-203
Långfristiga skulder	5 300	4 500	4 300	4 300	4 300	4 300
Reparation och underhåll	54	196	68	59	200	57
Driftskostnader	1 117	1 084	1 104	956	901	834
Föreningens överskott (resultat + avskrivningar)	54	-198	-283	-116	-163	21

Viktiga nyckeltal (hela kr) - I kolumnen till höger är noterat vad SBAB rekommenderar för de olika talen

	2025	2024	2023	SBAB okej värde
Skuldsättning per kvm:	3 552	3 016	2 880	6-10 tkr
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt:	3 828	3 249	3 110	5-10 tkr
Sparande per kvm:	36	0	0	130-150
Ränteskänslighet:	4,1%	3,7%	4,1%	6-10%
Energikostnad per kvm:	342	367	322	200-250
Årsavgiften per kvm upplåten med bostadsrätt:	935	882	764	850-1000
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter:	89%	89%	88%	Över 80%

Resultatdisposition

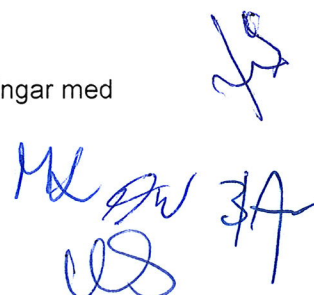
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (i hela kronor)

ansamlad förlust	-8 243 323
årets förlust	-182 383

behandlas så att:

avsättes till repfond	-90 000
i ny räkning överföres	-8 515 706

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar och noter.



RESULTATRÄKNING

		2025	2024
Intäkter			
Medlemsavgifter, bostäder		1 295 460	1 221 036
Hyror, bostäder		145 788	142 364
Övriga ersättningar och intäkter		15 427	4 294
		<u>1 456 675</u>	<u>1 367 694</u>
Kostnader			
Underhåll och reparationer	Not 1	-53 891	-195 836
Driftkostnader	Not 2	-1 116 734	-1 084 183
Förvaltningskostnader	Not 3	-37 556	-44 268
Fastighetsskatt		-43 100	-40 750
		<u>-1 251 281</u>	<u>-1 365 037</u>
Driftnetto		205 394	2 657
Avskrivning/Avsättning			
Avskrivning byggnad	Not 4	-212 937	-207 800
Avskrivning inventarier och installationer	Not 5	-23 194	-23 194
		<u>-236 131</u>	<u>-230 994</u>
Rörelseresultat		-30 737	-228 337
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 647	-200 890
Ränteintäkter		1	440
Finansiella poster netto		<u>-151 646</u>	<u>-200 450</u>
Resultat efter finansnetto och före skatt		-182 383	-428 786
ÅRETS RESULTAT		-182 383	-428 786

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "WD", "AV/3A", and "CS".

BALANSRÄKNING

2025 12 31

2024 12 31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 4

39 119 924

38 305 479

Inventarier och installationer

Not 5

218 382

241 576

Summa materiella anläggningstillgångar

39 338 306

38 547 054

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattekonto

0

10

Kortfristiga fordringar

0

533

Uppl intäkter och förutbet kostn

Not 6

111 900

136 040

Summa kortfristiga fordringar

111 900

136 583

Kassa och bank

175 785

433 692

Summa omsättningstillgångar

287 685

570 275

SUMMA TILLGÅNGAR

39 625 990

39 117 329

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the letters "WS" below it.

BALANSRÄKNING

2025 12 31

2024 12 31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Not 7

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser och emissionsinsatser

38 286 626

38 286 626

Upplåtelseavgifter

1 338 152

1 338 152

Reparationsfond, yttre

1 496 462

1 406 462

Kapitaltillskott

1 373 335

1 373 335

Summa bundet eget kapital

42 494 575

42 404 575

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-8 333 323

-7 814 537

Årets resultat

-182 383

-428 786

Summa fritt eget kapital

-8 515 706

-8 243 323

Summa eget kapital

33 978 869

34 161 252

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 8

5 300 000

4 500 000

Summa långfristiga skulder

5 300 000

4 500 000

Kortfristiga skulder

Aktuella skatteskulder

83 949

80 572

Leverantörsskulder

Not 9

49 130

249 398

Uppl kostn och förutbet intäkter

Not 10

214 042

126 107

Summa kortfristiga skulder

347 121

456 077

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

39 625 990

39 117 329

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

9 500 000

9 500 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Handwritten signatures and initials in blue ink.

KASSAFLÖDESANALYS		<u>2025</u>
Ingående kassa 2025		<u>433 692</u>
Årets resultat		-182 383
Investeringar/anskaffningar		-1 027 382
Avskrivningar	Not 4, 5	236 131
Avräkning Skatter och Avgifter		10
Övriga Kortfristiga Fordringar		533
Förändring Leverantörsskulder	Not 9	-200 268
Förändring Skatteskulder		3 377
Förändring Förutbetalda Kostnader och Upplupna Intäkter	Not 6	24 140
Förändring Upplupna Kostnader och Förutbetalda Intäkter	Not 10	81 809
Förändring Förutbetalda Hyror och Avgifter	Not 10	559
Förändring Förutbetalda medlemsavgifter	Not 10	5 567
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>-1 057 907</u>
Lån		<u>800 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>800 000</u>
Utgående kassa 2025		<u><u>175 785</u></u>
Årets kassaflöde		-257 907

ML
OS

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden. För de fall allmänt råd från Bokföringsnämnden saknas för en för föreningen väsentlig fråga har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer samt uttalanden från dess akutgrupp.

Från 2026 kommer K3 att tillämpas, vilket är förberett för.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad	0,5%
Inventarier	5,0%

Fordringar

Fordringar har upptagits med det belopp de beräknas inflyta.

Anställda och arvoden

Inga anställda under året. Inga styrelsearvoden har utbetalats.

Noter

Not 1	Reparationer/Underhåll	2025	2024
	Gemens utrymmen *	-53 891	-195 836
		<u>-53 891</u>	<u>-195 836</u>
Not 2	Driftskostnader		
	El Abonnemang 601 (Gårdshus)	-38 707	-34 891
	El Abonnemang 618 (Gatuhus)	-75 135	-67 712
	Uppvärmning	-300 750	-310 283
	Förbrukningsmaterial (Namntavla)	-574	-296
	VA+Sophämtning	-124 295	-104 298
	Tomträttsavgäld	-447 600	-447 787
	Städning (inkl. grovsopshämtning)	-47 650	-46 572
	Snöröjning	-16 060	-17 938
	Hiss	-32 390	-11 992
	Trädgård	-1 927	-4 155
	Fastighetsförsäkring	-25 653	-24 590
	Övriga Fastighetskostnader	-5 993	-13 669
		<u>-1 116 734</u>	<u>-1 084 183</u>

* Under sommaren 2024 utförde föreningen en stamrensning för 141 tkr, vilket bidragit till ökningen i underhålls- och reparationskostnader under året. Under 2025 gjordes OVK, 54tkr.

KS
KS
H
H

Not 3	Förvaltningskostnader	2025	2024
	Bankavgifter	-4 370	-3 660
	Övriga förvaltningskostnader	-33 186	-40 608
		<u>-37 556</u>	<u>-44 268</u>

Not 4	Byggnader	2025	2024
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Fastigheten	41 148 227	40 120 844
	Balkonger	1 439 168	1 439 168
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>42 587 395</u>	<u>41 560 012</u>

Avskrivning*Ackumulerade avskrivningsvärden*

Vid årets början	-3 254 533	-3 046 733
Årets avskrivning (Fastigheten)	-205 742	-200 604
Årets avskrivning (Balkonger)	-7 196	-7 196
<i>Utgående avskrivningsvärde</i>	<u>-3 467 471</u>	<u>-3 254 533</u>

Utgående redovisat värde	39 119 924	38 305 479
---------------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	22 000 000	22 200 000
Taxeringsvärde mark	40 000 000	44 000 000
<i>Summa taxeringsvärde:</i>	<u>62 000 000</u>	<u>66 200 000</u>

Not 5	Inventarier och installationer	2025	2024
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början (Värmeväxlare)	117 500	117 500
	Vid årets början (Fiber/Bredband)	134 313	134 313
	Vid årets början (Tvättmaskin och Mangel)	71 191	71 191
	Vid årets början (IMD)	140 860	140 860
	<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	<u>463 864</u>	<u>463 864</u>

Avskrivning*Ackumulerade avskrivningsvärden*

Vid årets början	-222 288	-199 094
Årets avskrivning (Värmeväxlare)	-5 875	-5 875
Årets avskrivning (Fiber/Bredband)	-6 716	-6 716
Årets avskrivning (Tvättmaskin och Mangel)	-3 560	-3 560
Årets avskrivning (IMD)	-7 043	-7 043
<i>Utgående avskrivningsvärden</i>	<u>-245 482</u>	<u>-222 288</u>

Utgående redovisat värde	218 382	241 576
---------------------------------	---------	---------

<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	39 338 306	38 547 054
---	------------	------------

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AS", "PA", "AF", and "OS".

Not 6 Förutbetalda kostnader & Upplupna Intäkter

	2025	2024
Hysesfordran	0	11 051
Upplupna månadsavgifter	0	7 316
Tomträttsavgäld	111 900	111 900
Kabel-TV	0	5 773
	<u>111 900</u>	<u>136 040</u>

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapital- tillskott	Upplåtelse- avgifter	Repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 286 626	1 373 335	1 338 152	1 406 462	-7 814 537	-428 786
Avsättning till yttre fond				90 000	-90 000	
Disp av föreg års resultat					-428 786	428 786
Årets resultat						-182 383
Belopp vid årets utgång	38 286 626	1 373 335	1 338 152	1 496 462	-8 333 323	-182 383
Summa eget kapital						<u><u>33 978 869</u></u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån

Långgivare	Lånebelopp 2025 12 31	Lånebelopp 2024 12 31
SBAB	<u>5 300 000</u>	<u>4 500 000</u>
	5 300 000	4 500 000

Not 9 Leverantörsskulder

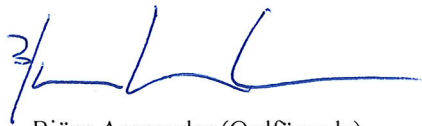
	2025 12 31	2024 12 31
Fjärrvärme	38 079	73 707
El	11 051	27 525
Städ	0	3 928
IMD installation	0	9 779
VA	0	22 524
Tomträttsavgäld	0	111 900
Övrigt	0	35
Belopp vid årets utgång	<u>49 130</u>	<u>249 398</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AS", "PW", "DU", "FA", and "QS".

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025 12 31	2024 12 31
Förutbetalda hyror, bostäder	12 916	12 357
El	10 674	0
SVOA	19 482	0
Vattenfall	6 503	0
Maries Puts & Städ	4 104	0
Exergi	43 493	0
Ränta skattekonto	2 048	0
Förutbetalda medlemsavgifter, bostäder	114 822	109 255
Upplupna kostnader	0	4 495
Belopp vid årets utgång	214 042	126 107

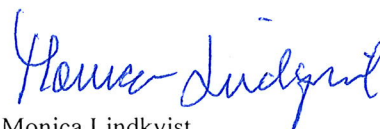
Stockholm 2026 03 12



Björn Arenander (Ordförande)



Anders Wennersten



Monica Lindkvist



Wendela Swarting

Revisionsberättelse har avgivits



Ari Setälä (Lekmannarevisor)

REVISIONSBERÄTTELSE RÄKENKAPSÅRET 2025

Till föreningsstämman 08.04 2026 i Bostadsrättsföreningen Volontären 24
Organisationsnummer 769603-7675

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i BRF-Volontären 24 för räkenskapsåret 2025.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar balanserade medel och årets resultat enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Stockholm 13.03.2026



Ari Setälä

Lekmannarevisor

setala.ari@gmail.com 070-642 72 70