

Årsredovisning 2025

Brf Volontären 33

769603-4714



 B1VLhY8nZg-BylEU2Y82WI

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Volontären 33

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-02-22 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-14 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 11	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1979.

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 1 464 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christer Grönberg	Ordförande
Fredrik Öhrström	Kassör
Jan Henrik Von Rosen	Ledamot
Pia Sederlin	Ledamot
Anders Karlsson	Suppleant
Paula Buinac	Suppleant
Thomas Erik Gustafsson	Suppleant

Valberedning

Yvonne Berg och Thomas Gustafsson

Firmateckning

Föreningens styrelse tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Ludwig Holmgren Auktoriserad revisor LH Revus AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.
Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2017 ● Målning av tak, dränering innergård, modernisering av hiss
- 2018 ● Reparation av källarutrymme
- 2019 ● Nya ventilationsfläktar gårdshus
- 2020 ● Uppdatering och injustering av värme, OVK
- 2021 ● Byte av fönster, Fasadrenovering
- 2022 ● Uppdatering av tvättstuga, Stamspolning, Installation av fiber, modernisering av tak-el
- 2023 ● Nytt passersystem
- 2024 ● Asfaltering innergård (delvis)
- 2025 ● OVK
Rörstammar (relining)

Planerade underhåll

- 2026 ● Brandvägg/dörr i elrum

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2025 har styrelsen genomfört två avgiftshöjningar och beslutat om ytterligare en från 1 januari 2026

I förbindelse med renoveringen av rörstammarna så var föreningen i behov att ta upp ett nytt lån i Swedbank Hypotek. Lånet är på 2.300.000 kr och täcker renoveringen, ändrings och tilläggskostnader som uppstått samt kostnad för projektledare. Avgiften höjdes då med 10% from 1 Juli 2025.

Föreningen har inte amorterat på lånen de senaste åren och den totala skulden / lånebeloppet uppgick till 12.300.000 kr inklusive det nya lånet för rörstamsprojektet. I september 2025 tog styrelsen beslut att påbörja en årlig amortering av föreningens lån med ca 1% fr.o.m. november, formaliserat i långgivarens villkorsändring för lån inklusive amortering gällande från 2025-10-02.

Styrelsens motiv för beslutet är att föreningen skall börja amortera är dels för att över tid få ned löpande räntekostnader, dels för att få ned total belåningsgrad. Därmed kan föreningen också säkerställa att föreningen har möjlighet till att ta lån vid framtida behov av investeringar eller underhållsåtgärder. Amorteringen på 1% innebar ett behov att höja avgifterna med 13% vilket effektuerades fr.o.m. 1 november 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 10% och 2025-11-01 med 13%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Renovering av rörstammar

Under 2025 så genomfördes förberedelser och renovering av rörstammar. Renoveringen baserades på en inventering av VVS-systemet i fastigheten som gjordes 2023. Slutsatsen från inventeringen var att det föreligger ett behov att åtgärda rörstammarna inom 2-5 år.

Styrelsen valde att genomföra renoveringen genom relining. De främsta motiven för detta är att stammarnas status / skick medgav att genomföra relining, samt att relining ger en fullgod uppdatering som håller i ca 30 -50 år. Dessutom är relining mindre kostsamt än ett stambyte och ger mindre negativ påverkan på föreningens ekonomi och avgifterna. Inte minst viktigt är att relining innebär mindre olägenheter för de boende under genomförandet, jämfört med ett stambyte.

Arbetet i fastigheten startade den 1 september och avslutades i förbindelse med godkänd slutbesiktning den 19 december. Arbetet genomfördes av Mälardalens Rörinfodring AB och styrelsen hade support av Johan Svanström Byggkonsult som varit med i flera tidigare projekt i föreningen. Projektet finansierades genom att föreningen tog ett nytt lån på 2.300.000 kr i Swedbank Hypotek.

OVK

Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) genomfördes i slutet av november.

Brandskyddsgenomgång

Som ett led i föreningens arbete med att förbättra brandskyddet genomfördes under hösten en brandskyddsgenomgång. De åtgärder som kom upp som nödvändiga och som kommer att genomföras under kvartal 1 2026 är komplettering och skifte av brandsläckare, montering av seriekopplade brandvarnare samt installering av en brandvägg/-dörr i rummet "elcentral / barnvagnsförråd" vid entrén.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 28 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	970 823	904 704	843 908	756 065
Resultat efter fin. poster	-2 071 001	-397 303	-137 576	-776 141
Soliditet (%)	50	59	59	59
Yttre fond	603 714	589 200	384 000	178 800
Taxeringsvärde	68 000 000	68 400 000	68 400 000	68 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	666	622	568	499
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	100,0	97,5	96,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 402	6 831	6 831	6 831
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 402	6 831	6 831	6 831
Sparande / kvm totalyta, kr	-88	-69	-33	-65
Elkostnad / kvm totalyta, kr	37	32	32	41
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	155	152	135	122
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	47	43	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	247	232	210	197
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,14	2,50	1,82	0,95
Räntekänslighet (%)	12,61	10,99	12,04	13,68

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.

Upplysning vid förlust

De tre viktigaste anledningarna till årets förlust är renoveringen av rörstammarna (relining), underhåll och reparation tagits som driftkostnad (tex underhåll / reparation av hiss) och en underbudgetering av räntekostnaderna.

Renoveringen av rörstammarna är en extraordinär åtgärd för 2025 och denna åtgärd bidrar till huvuddelen av

förlusten 2025.

Vidare så har styrelsen beslutat att höja avgifterna med ytterligare 15% från och med 1 januari 2026 för att balansera de ökade drift-/rörelsekostnaderna samt förbereda inför nästa års kommande obligatoriska K3-redovisningsregelverk och de högre kraven på avskrivningar.

Styrelsen har också uppdaterat underhållsplanen med ett extra fokus på perioden 2027-2031. Åtgärderna har prioriterats och kostnadsberäknats för att ge insikt om påverkan på föreningens ekonomi och behov av medel för genomförande. Intentionen är att stärka föreningens plan för underhålls- och utbytesåtgärder, avsättning av medel och resurser, och därmed reducera kostnader som tas över drift.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	25 502 649	-	-	25 502 649
Upplåtelseavgifter	2 106 201	-	-	2 106 201
Fond, yttre underhåll	589 200	-	14 514	603 714
Balkongfond	120 543	-	10 878	131 421
Balanserat resultat	-13 315 215	-397 303	-14 514	-13 727 032
Årets resultat	-397 303	397 303	-2 071 001	-2 071 001
Eget kapital	14 606 075	0	-2 060 123	12 545 953

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 727 032
Årets resultat	-2 071 001
Totalt	-15 798 033

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	204 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-589 200
Balanseras i ny räkning	-15 412 833
	-15 798 033

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	970 823	904 704
Övriga rörelseintäkter	3	3 533	-3
Summa rörelseintäkter		974 356	904 701
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 563 030	-811 965
Övriga externa kostnader	9	-143 659	-140 850
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-105 072	-105 072
Summa rörelsekostnader		-2 811 762	-1 057 887
RÖRELSERESULTAT		-1 837 406	-153 186
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	5 208	6 181
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-238 803	-250 298
Summa finansiella poster		-233 595	-244 117
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 071 001	-397 303
ÅRETS RESULTAT		-2 071 001	-397 303

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	23 938 985	24 024 653
Maskiner och inventarier	13	102 482	121 886
Summa materiella anläggningstillgångar		24 041 467	24 146 539
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 043 467	24 148 539
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 984	10 990
Övriga fordringar	15	22 533	15 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	82 245	78 324
Summa kortfristiga fordringar		111 762	105 236
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 035 695	540 822
Summa kassa och bank		1 035 695	540 822
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 147 457	646 058
SUMMA TILLGÅNGAR		25 190 924	24 794 597

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 608 850	27 608 850
Fond för yttre underhåll		603 714	589 200
Summa bundet eget kapital		28 212 564	28 198 050
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 595 611	-13 194 672
Årets resultat		-2 071 001	-397 303
Summa fritt eget kapital		-15 666 611	-13 591 975
SUMMA EGET KAPITAL		12 545 953	14 606 075
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 370 000	3 500 000
Summa långfristiga skulder		6 370 000	3 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 930 000	6 500 000
Leverantörsskulder		138 593	49 640
Skatteskulder		2 072	2 646
Övriga kortfristiga skulder		1 704	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	202 602	136 236
Summa kortfristiga skulder		6 274 971	6 688 522
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 190 924	24 794 597

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 837 406	-153 186
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	105 072	105 072
	-1 732 334	-48 114
Erhållen ränta	1 284	2 347
Erlagd ränta	-206 218	-252 261
Erhållen utdelning	3 924	3 834
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 933 344	-294 194
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 526	-12 388
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	123 864	-52 360
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 816 006	-358 942
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	10 878	8 451
Upptagna lån	2 300 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 310 878	8 451
ÅRETS KASSAFLÖDE	494 872	-350 491
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	540 822	891 313
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 035 695	540 822

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Volontären 33 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	0,50 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 5,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %
Installationer	6,67 %

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.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	936 734	874 298
Övriga intäkter	34 089	30 406
Summa	970 823	904 704

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	-3
Erhållna bidrag	3 536	0
Summa	3 533	-3

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	45 803	44 050
Besiktning och service	44 914	2 544
Trädgårdsarbete	403	0
Snöskottning	6 875	6 875
Summa	97 995	53 469

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	100 448	67 719
Summa	100 448	67 719

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	1 836 957	190 686
Summa	1 836 957	190 686

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	54 836	46 665
Uppvärmning	226 683	223 060
Vatten	80 351	69 201
Sophämtning	49 060	48 220
Summa	410 930	387 146

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	56 944	51 971
Kabel-TV/bredband	30 448	33 264
Fastighetsskatt	29 308	27 710
Summa	116 700	112 945

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 164	0
Övriga förvaltningskostnader	69 663	58 957
Revisionsarvoden	8 281	20 625
Ekonomisk förvaltning	63 552	61 268
Summa	143 659	140 850

NOT 10, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Utdelning Brandkontoret	3 924	3 834
Ränteintäkter	1 284	2 347
Summa	5 208	6 181

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	238 803	250 158
Övriga räntekostnader	0	140
Summa	238 803	250 298

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	27 263 757	27 263 757
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 263 757	27 263 757
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 239 104	-3 153 436
Årets avskrivning	-85 668	-85 668
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 324 772	-3 239 104
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 938 985	24 024 653
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 271 434</i>	<i>10 271 434</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	21 400 000
Taxeringsvärde mark	43 000 000	47 000 000
Summa	68 000 000	68 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	210 986	210 986
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	210 986	210 986
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-89 100	-69 696
Årets avskrivning	-19 404	-19 404
Utgående ackumulerad avskrivning	-108 504	-89 100
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	102 482	121 886

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	15 051	15 862
Övriga fordringar	7 482	60
Summa	22 533	15 922

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 644	4 390
Försäkringspremier	54 364	52 002
Kabel-TV/bredband	4 590	6 044
Förvaltning	16 647	15 888
Summa	82 245	78 324

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-05-25	1,11 %	3 500 000	3 500 000
Swedbank	2028-02-25	2,83 %	3 500 000	3 500 000
swedbank	2027-09-24	2,51 %	3 000 000	3 000 000
Swedbank	2026-08-28	2,34 %	2 300 000	
Summa			12 300 000	10 000 000
Varav kortfristig del			5 930 000	6 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 650 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	236	236
El	4 939	4 661
Uppvärmning	33 832	29 359
Utgiftsräntor	37 722	5 137
Vatten	13 380	3 582
Sophämtning	5 549	4 902
Förutbetalda avgifter/hyror	106 944	75 859
Beräknat revisionsarvode	0	12 500
Summa	202 602	136 236

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 300 000	10 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat höja avgifterna med ytterligare 15% från och med 1 januari 2026 för att balansera de ökade kostnaderna samt förbereda inför K3-regelverket och de högre kraven på avskrivningar. Inga större underhåll är planerade för år 2026 utöver installation av brandvägg/-dörr i rummet "elcentral / barnvagnsförråd" vid entrén.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-10.

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

Christer Grönberg
Ordförande

Fredrik Öhrström
Kassör

Jan Henrik Von Rosen
Ledamot

Pia Sederlin
Ledamot

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

LH Revus AB
Ludwig Holmgren
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 10:40

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 10.04.2026 16:42

DOCUMENT ID:

BylEU2Y82WI

ENVELOPE ID:

B1VLhY8nZg-BylEU2Y82WI

DOCUMENT NAME:

Brf Volontären 33, 769603-4714 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

19 pages

SHA-512:

4e8e3d7a55f54bde845896f25f604ad87b2799460ee6b6
d7c93c311b34d52f72992d842d48368f6fa2d6a5005186
6c8018788fa9bcb9f8d74d9d2fddb499d22b

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. Per Christer Grönberg christer.gronberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 17:35 10.04.2026 17:30	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.70.20
2. FREDRIK ÖHRSTRÖM oehrstroem@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 19:22 13.04.2026 19:19	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.72.32
3. Jan Henrik von Rosen janvonr@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 21:05 13.04.2026 21:01	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.70.34
4. PIA MARGARETA SEDERLIN pia@sederlin.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 21:35 13.04.2026 19:20	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.70.22
5. LARS LUDWIG HOLMGREN ludwig.holmgren@lhrevus.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 10:40 14.04.2026 00:03	eID Low	Swedish BankID IP: 37.199.130.33

* 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 Brf Volontären 33

Org.nr 769603-4714

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Volontären 33 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning,

avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Volontären 33 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad

Ludwig Holmgren
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 10:42

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 10.04.2026 16:42

DOCUMENT ID:

rk4l3FU3bx

ENVELOPE ID:

S1VU3tl3-e-rk4l3FU3bx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

3 pages

SHA-512:

3560abb65ced171d9f1ed240dcb0f0051448f943dda5a9
dd2e1f1727c5b25989b7116c4d109e7e73c3423ff56bdc
06cb8476ac9a14271cd3cf15d4ca4ebb005f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS LUDWIG HOLMGREN	Signed	17.04.2026 10:42	eID	Swedish BankID
N ludwig.holmgren@lhrevu s.com	Authenticated	17.04.2026 10:41	Low	IP: 83.185.39.172

* 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