

Brf Volontären 13

Org.nr: 702002-8986

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Volontären 13, organisationsnummer 702002-8986, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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 registrerats hos Bolagsverket. Föreningen registrerades 1972-06-29.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Volontären 13 på adressen Norrbackagatan 13 i Stockholm. Byggnaden, som uppfördes 1906-07 med ett gathus med fem bostadsvåningar och en källarvåning, ligger i Stockholm Stad och har beteckningen Volontären 13.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades 1972-06-29.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1972-06-29.

Föreningen förvärvade fastigheten år 1972-06-29

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt - Privatbostadsförening

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

På stämman deltog 17 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Per Hednert
Ledamot	Mats Andersson
Ledamot	Morgan Eknefjord
Ledamot	Josefina Frenk
Ledamot	Jessica Mellgren

Valberedning

Valberedningen har bestått av Hanna Apell & Ulrika Norén

Revisor

Auktoriserad revisor Ricardo Olivares

Information om fastigheten

Bostadshus

Fastighetsbeteckning: Volontären 13

Föreningens adresser:

Norrbackagatan 13, Tomtebogatan 29, Stockholm

Förvaltning

Delagott Fövaltning AB tar hand om den ekonomiska förvaltningen för föreningen sedan 2025-07-01.

Avtal

Leverantör

Fastighetsförsäkring

Länsförsäkringar AB

Ekonomisk Förvaltning

Delagott Förvaltning AB

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Förstärkt brandskydd	2025	
OVK	2024	
Ommålning balkongdörrar	2022	
Renovering Trapphus & Uppgradering elsystem	2019	
Renovering fasadsockel	2012	
Balkonger	2005	
Målning fönster	1999	

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	1	38
2 rok	6	450
3 rok	13	1 341
4 rok	2	267
Summa		2 096

Totalt antal bostadslägenheter: 22

**Lokaler
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
	2	237

Totalyta (m²): 2 333

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ränteläget har förbättrats under året samtidigt som avgiftsbaserade driftkostnader fortsatt att öka snabbare än inflationen. Avgifterna höjdes med 10% per 2025-01-01. Detta sammantaget i kombination med sparsamhet ledde till ett positivt kassaflöde som möjliggör 2026 års planerade underhåll utan tillkommande upplåning.

Inga stora underhållsprojekt genomfördes.

Det beslutades om att skriva upp markvärdet med 4 000 000 kr för att neutralisera negativt eget kapital.

Medlemsinformation

38 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 2 överlåtelser skett.

4 medlemmar har utträtt ur föreningen.

4 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 38

24 bostadsrätter

38 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 866	1 673	1 509	1 492
Resultat efter finansiella poster, tkr	92	- 271	- 144	127
Soliditet ¹ , %	13	-18	- 14	- 14
Räntekänslighet, %	7	7.63	11.06	0
Skuld/kvm bostadsrättsyta	5 488	5 501	5 515	5 508
Skuld/kvm totalyta	5 488	5 501	5 515	5 508
Energikostnad/kvm totalyta	247	174	148	0
Sparande/kvm totalyta	140	-16	39	0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	796	525	487	487
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97	97	91	0

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Reserv- fond	Uppskrivnings fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	236 500	5 000	500 000	2 791 864	- 5 332 382	- 270 907	- 2 069 925
Resultatdisposition enligt stämman:							
Reservering fond för yttre underhåll				1 000 000	-1 000 000		0
Avsättning till balkongfond				15 288			15 288
Balanseras i ny räkning			4 000 000		- 270 907	270 907	4 000 000
Årets resultat						91 909	91 909
Belopp vid årets utgång	236 500	5 000	4 500 000	3 807 152	- 6 603 289	91 909	2 037 272

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 6 603 288
Årets resultat	91 909
Totalt	- 6 511 379

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	108 981
Balanseras i ny räkning	- 6 620 360
Totalt	- 6 511 379

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 31 160 kronor.

Resultaträkning

1 januari – 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 866 158	1 673 487
Övriga rörelseintäkter	3	8 753	8 562
Summa rörelseintäkter		1 874 911	1 682 049
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 088 938	-1 064 464
Administration och förvaltning	5	-108 507	-100 404
Avskrivningar		-234 864	-234 665
Summa rörelsekostnader		-1 432 309	-1 399 533
RÖRELSERESULTAT		442 602	282 516
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		136	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-350 829	-553 430
Summa finansiella poster		-350 693	-553 423
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		91 909	-270 907
RESULTAT FÖRE SKATT		91 909	-270 907
ÅRETS RESULTAT		91 909	-270 907

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	13 574 286	9 780 182
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	545 769	562 893
Inventarier, verktyg och installationer	8	11 832	23 676
Summa materiella anläggningstillgångar		14 131 887	10 366 751
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 131 887	10 366 751
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 434	214 014
Övriga fordringar		18 388	315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		106 439	36 015
Summa kortfristiga fordringar		129 261	250 344
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 114 584	883 703
Summa kassa och bank		1 114 584	883 703
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 243 845	1 134 047
SUMMA TILLGÅNGAR		15 375 732	11 500 798

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		236 500	236 500
Uppskrivningsfond		4 500 000	500 000
Reservfond		5 000	5 000
Fond för yttre underhåll		3 807 152	2 791 864
Summa bundet eget kapital		8 548 652	3 533 364
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 603 288	-5 332 382
Årets resultat		91 909	-270 907
Summa fritt eget kapital		-6 511 379	-5 603 289
SUMMA EGET KAPITAL		2 037 273	-2 069 925
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9 , 10	12 804 588	12 835 748
Leverantörsskulder		72 460	212 163
Skatteskulder		12 784	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		448 627	522 812
Summa kortfristiga skulder		13 338 459	13 570 723
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		13 338 459	13 570 723
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 375 732	11 500 798

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		442 602	282 516
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		234 864	234 665
Summa		677 466	517 181
Erhållen ränta		136	7
Erlagd ränta		-350 829	-553 430
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		326 773	-36 242
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		121 083	-20 657
Förändring av rörelseskulder		-185 815	94 623
Kassaflöde från den löpande verksamheten		262 041	37 724
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		-31 160	-31 160
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-31 160	-31 160
Årets kassaflöde		230 881	6 564
Likvida medel vid årets början		883 703	877 139
Likvida medel vid årets slut		1 114 584	883 703

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindeldad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2023 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Noter

Nya benämningar på poster har införts från 2023 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna. Jämförelsebarheten mot föregående år kan därför brista.

Materiella Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,82% av anskaffningsvärdet.

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	1 407 532	1 279 572
Hyresintäkter		
Bredband	40 079	40 068
Övriga intäkter		
Överlåtelseavgifter	2 940	5 248
Pantsättningsavgifter	1 050	1 050
Avgift andrahandsupplåtelse	5 880	0
Debiterade värmekostnader	408 677	347 549
	418 547	353 847
Totalt nettoomsättning	1 866 158	1 673 487

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	8 753	8 562
Totalt övriga rörelseintäkter	8 753	8 562

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	14 297	16 559
Uppvärmning	473 028	347 549
Vatten och avlopp	88 729	99 101
Sophämtning	46 963	35 412

623 017 **498 621**

Funktionell anläggningsservice

Hiss	56 708	49 355
Grundavtal hiss	0	5 610
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	4 559	0

61 267 **54 965**

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	31 143	33 819
Fastighetsstäd	42 708	52 378
Trädgårdsskötsel	4 060	9 888
Snöröjning/sandning	14 416	13 600

92 327 **109 684**

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	49 199	45 844
-------------------	--------	--------

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	77 136	73 473
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	104 166	103 576
Övriga driftkostnader	0	21 198

181 302 **198 247**

Reparationer

Reparationer	81 826	157 103
--------------	--------	---------

Totalt operativ drift och underhåll

1 088 938 **1 064 464**

Not 5. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter	9 180	4 830
--------------------------------	-------	-------

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	26 250	0
------------------------------	--------	---

Revision

Revisionsarvode	32 500	27 500
-----------------	--------	--------

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	7 955	9 644
-----------------------------	-------	-------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	10 237	19 755
Konsultarvode	9 621	34 238
Bankkostnader	3 790	3 637
Övriga administrativa kostnader	330	0
Övriga kostnader	8 644	800

32 622 **58 430**

Totalt administration och förvaltning

108 507 **100 404**

Not 6. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	12 763 159	12 763 159
Utgående anskaffningsvärden	12 763 159	12 763 159
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 982 977	- 2 777 274
Årets avskrivningar	- 205 896	- 205 703
Utgående avskrivningar	-3 188 873	-2 982 977
Ackumulerade uppskrivningar		
Årets uppskrivningar	4 000 000	0
Utgående uppskrivningar	4 000 000	0
Utgående redovisat värde	13 574 286	9 780 182
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	36 327 000	29 985 000
Taxeringsvärde mark	65 067 000	71 294 000
	101 394 000	101 279 000

Det beslutades om att skriva upp markvärdet med 4 000 000 kr för att neutralisera negativt eget kapital.

Not 7. Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	856 136	856 136
Utgående anskaffningsvärden	856 136	856 136
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 293 243	- 276 120
Årets avskrivningar	- 17 123	- 17 123
Utgående avskrivningar	-310 366	-293 243
Utgående redovisat värde	545 770	562 893

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	118 393	118 393
Utgående anskaffningsvärden	118 393	118 393
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 94 717	- 82 878
Årets avskrivningar	- 11 844	- 11 839
Utgående avskrivningar	- 106 561	- 94 717
Utgående redovisat värde	11 832	23 676

Not 9. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek	2026-04-17	2,336 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2026-02-24	2,357 %	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	2026-03-04	2,360 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2026-02-12	2,342 %	2 804 588	2 835 748
Summa skulder till kreditinstitut			12 804 588	12 835 748
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-12 804 588	0
			0	12 835 748

Not 10. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	13 920 000	13 920 000
Summa:	13 920 000	13 920 000

Not 11. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm enligt det som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-21

Per Hednert
Ordförande

Mats Andersson
Ledamot

Morgan Ekmeffjord
Ledamot

Josefina Frenk
Ledamot

Jessica Mellgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Ricardo Olivares
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 09:10

SENT BY OWNER:

William Slotte · 23.04.2026 10:06

DOCUMENT ID:

HJL3eQ8wpbe

ENVELOPE ID:

B1hgXlvaWe-HJL3eQ8wpbe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Volontären 13.pdf

16 pages

SHA-512:

246a6411a76222f55b5ef508670474b4edfe90984dae25
7d94a884ae9bbc0fef90b4d92ff63e3fa19941eae8b862a
cfe98b3eb02922a4a6711abc78696595160

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
JOSEFINA FRENK josefinafrenk@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 10:08 23.04.2026 10:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/10/03) IP: 83.185.245.44
PER HEDNERT per@hednert.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 13:38 23.04.2026 13:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/01/14) IP: 84.217.112.93
Mats Lennart Andersson mla.ma427@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 14:19 23.04.2026 14:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/04/27) IP: 84.217.112.67
Morgan Johannes Ekmeffjord morgan.ekmeffjord@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 08:16 24.04.2026 08:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/03/06) IP: 84.217.112.68
Jessica Maria Margaretha Mellgren jessicamellgren@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 08:47 24.04.2026 08:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/03/02) IP: 84.217.112.86
Ricardo Enrique Olivares ricardo.olivares@revisionsduon.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 09:10 24.04.2026 09:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/10/03) IP: 77.218.227.242

* 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