

---

**Bostadsföreningen nr 13 i kv. Asken** Organisationsnummer 702000-0837**Årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01—2025-12-31**

Styrelsen för Bostadsföreningen nr 13 i kvarteret Asken u.p.a, Stockholms kommun, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025, föreningens 108:e verksamhetsår.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	6

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år om inget annat anges.

---

## Styrelsens förvaltningsberättelse för år 2025 (Föreningens 108:e verksamhetsår)

### Verksamheten

Föreningens styrelse har under året haft följande sammansättning:

Ordförande	Anna von Krusenstierna
Kassör	Elias Widenius
Sekreterare	Eva Lindstrand
Styrelsesuppleanter	Sten Wachtmeister samt Johannes Jacks
Revisorer	Ulf Lindstrand samt Arta Sylejmani
Revisorssuppleant	Joanna Rydbeck

Styrelsen har under året hållit 11 (7) protokollförda styrelsemöten samt därutöver ett antal informella möten.

Fastighetens taxeringsvärde, beslutat vid den allmänna fastighetstaxeringen 2025 (2022 inom parentes), uppgår till 112 620 000 (113 486 000) kronor med fördelning 75 851 000 (83 913 000) kronor för mark och 36 769 000 (29 573 000) kronor för byggnaden. Kontorets (87 kvm) taxeringsvärde ingår (inklusive mark) med totalt 3 620 000 (3 486 000) kronor. Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Folksam inklusive ett bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Den sammanlagda låneskulden hos SEB vid årets utgång är 4 874 330 (4 910 770) kronor. Lånens nästa förlängningstidpunkt är mars 2026-03-18 samt 2026-02-28. Snitträntan vid årets utgång uppgår till 2,84 % (3,89%). Ett av lånen har under året amorterats löpande med 36 440 (36 440) kronor.

Under året har en fönsterrenovering påbörjats där samtliga fönster mot gården reparerats och målats. Kvarstående arbete avser trapphusfönster samt fönsterluckor på gatuhuset. Arbetet planeras att slutföras under våren 2026.

Föreningen har under året anslutit sig till den digitala brevlådan Kivra samt börjat använda E-grannar som digitalt dokumentarkiv och som en kommunikationskanal med medlemmar.

I maj samt november städades gården gemensamt av föreningens medlemmar och på innergården har ett omfattande arbete avseende omplantering av buskar och rabatter utförts.

Brightsales i Stockholm AB hyr våra kontorslokaler men de har sagt upp hyresavtalet med löptid 2026-09-30. Styrelsen har påbörjat arbetet med att hitta en ny hyresgäst.

### Medlemsinformation

Föreningen har 16 medlemmar (tillika antal lägenheter). Följande medlemmar har pantförskrivning mot lån på annat håll nämligen lägenheterna i Rbg 6 gatuhuset (de gamla lägenhetsnumren inom parentes): 1002 (1B), 1003 (2), 1102 (3), 1201 (5), 1202 (6), 1301 (8), 1402 (9), 1501 (11) samt i gårdshuset Rbg 6A: 1001 (12), 1101 (13), 1201 (14), 1301 (15), 1401 (16).

Medlemsavgiften var oförändrad under året och uppgick till 400 (400) kronor per kvadratmeter/lägenhetsyta och år.

**Flerårsöversikt**

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning (hyror och avgifter)	1 233 808	1 228 052	1 206 048	1 173 000	1 173 000
Resultat före avskrivningar och finansiella poster	-168 014	355 469	371 379	452 418	323 987
Resultat före avskrivningar (kassaflöde)	-303 332	186 805	243 168	390 759	263 282
Resultat efter finansiella poster (inkl avskrivningar)	-512 293	-15 979	35 765	187 975	60 499
Soliditet	81%	81%	81%	80%	78%
<b>Driftskostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fjärrvärme	359 932	358 132	308 616	296 013	290 444
vatten och el	61 679	69 109	73 737	57 949	58 173
renhållning	28 719	30 444	19 605	19 009	16 625
städning	45 960	34 689	38 339	30 239	33 339
omkostnader	81 240	127 990	207 663	139 257	259 348
försäkring	<u>66 635</u>	<u>93 569</u>	<u>93 781</u>	<u>89 602</u>	<u>86 093</u>
	<b>644 165</b>	<b>713 933</b>	<b>741 741</b>	<b>632 069</b>	<b>744 022</b>

Årets resultat var på -512 293 kronor och en utgående balans på -1 066 540 kronor (jfr 2024 års resultat på -15 979 kronor och utgående balans på -554 247 kronor).

Stockholm den 15 april 2026

**Förslag till disposition av resultat**

Till föreningsstämmans hanterande står följande:

Balanserat resultat (not 6)	-554 247
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	<u>0</u>
Årets resultat	-512 293
Återstår till föreningsstämmans att hantera	

Styrelsen föreslår att resultat hanteras så

att i ny räkning överförs -1 066 540

## Resultaträkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<u>Nettoomsättning</u>			
Årsavgifter		807 200	807 200
Hysesintäkter	2	365 408	359 652
Övriga intäkter		61 200	61 200
Summa nettoomsättning		1 233 808	1 228 052
<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>			
Reparationer och underhåll		650 621	63 680
Driftskostnader		644 165	713 933
Administrationskostnader		0	0
Övriga kostnader		44 920	33 690
Fastighetsskatt		62 116	61 280
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		1 401 822	872 583
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	3	208 961	202 784
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>-376 975</b>	<b>152 685</b>
<u>Resultat från finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		3 722	24 553
Räntebidrag		0	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-139 041	-193 217
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		0	0
Summa resultat från finansiella poster		-135 319	-168 664
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-512 293</b>	<b>-15 979</b>
Skatt		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-512 293</b>	<b>-15 979</b>

**Balansräkning**

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	26 086 986	26 295 947
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Övriga långfristiga fordringar på medlemmar	4	0	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 086 986</b>	<b>26 295 947</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar		0	144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	56 969	81 393
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>56 969</b>	<b>81 537</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 420 411</b>	<b>1 711 474</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 477 380</b>	<b>1 793 011</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>27 564 366</b>	<b>28 088 958</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	Not	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>	6		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		23 325 000	23 325 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 325 000</b>	<b>23 325 000</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		-554 247	-538 268
Årets resultat		-512 293	-15 979
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 258 460</b>	<b>22 770 753</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	4 874 330	4 910 770
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 874 330</b>	<b>4 910 770</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		147 295	66 835
Skatteskulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	284 281	340 600
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>431 576</b>	<b>407 435</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>27 564 366</b>	<b>28 088 958</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Bostadsföreningen Askens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. För helåret 2014 har årsredovisningen anpassats till K2 regelverket. Viss information har tillkommit men då verksamheten är mycket enkel är vår bedömning att informationen är jämförbar mellan åren.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas det kvartal då tillgången varit i bruk under merparten av kvartalet.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas med individuell bedömning:

Byggnadsförbättringar	25-50 år
Takmålning av fastigheten	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen erhåller inget arvode.

**Not 2 Hyresintäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Hyresintäkter, lokaler	365 408	359 652
<b>Summa</b>	<b>365 408</b>	<b>359 652</b>

**Not 3 Byggnader och mark**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	30 194 723	30 194 723
Inköp/Aktiveringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 194 723</b>	<b>30 194 723</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	3 898 776	3 689 815
Årets avskrivningar	208 961	208 961
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>4 107 737</b>	<b>3 898 776</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>26 086 986</b>	<b>26 295 947</b>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	23 325 000	23 325 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	36 769 000	29 573 000
Taxeringsvärde mark	75 851 000	83 913 000

**Not 4 Övriga långfristiga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Fordringar på medlemmar/lån till medlemmar		
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	0	0
<b>Utgående bokfört värde</b>	0	0

Kostnaden för medlemmars lån tagna i förenings namn bärs till fullo av medlemmarna.

**Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	36 221	61 568
Övriga poster	20 748	19 825
<b>Summa</b>	<b>56 969</b>	<b>81 393</b>

**Not 6 Eget kapital**

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Insats- kapital	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets Resultat
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>23 325 000</b>			<b>-574 032</b>	<b>35 765</b>
Balansering av föregående års resultat				35 765	-35 765
Årets resultat					-15 979
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>23 325 000</b>			<b>-538 268</b>	<b>-15 979</b>
Balansering av föregående års resultat				-15 979	15 979
Årets resultat					-512 293
<b>Eget kapital 2025-12-31</b>	<b>23 325 000</b>			<b>-554 247</b>	<b>-512 293</b>

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amortering 2025	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	2,60	2026-03-18		4 000 000
SEB	1,68	2026-02-28	36 440	910 770
			<b>36 440</b>	<b>4 910 770</b>
			<b>Per 2025-12-31</b>	<b>4 874 330</b>
Snittränta under 2025	2,84%			

**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror <sup>1)</sup>	271 400	327 100
Övriga poster	12 881	13 500
<b>Summa</b>	<b>284 281</b>	<b>340 600</b>

<sup>1)</sup> I posten ingår deposition från hyresgäst på 150 000 kronor.

**Not 9 Händelser efter balansdagen**

Inga händelser efter balansdagen.

Stockholm 2026-04-15

\_\_\_\_\_  
Anna von Krusenstierna

\_\_\_\_\_  
Elias Widenius

\_\_\_\_\_  
Eva Elisabet Lindstrand

Vår revisionsberättelse har avgivits den \_\_\_\_\_ 2026

Arta Sylejmani  
revisor

Joanna Rydbeck  
revisorssuppleant