brf askrikegatan 15

Årsredovisning

för

BRF Askrikegatan 15

769603-4524

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Redovisningsprinciper	10
Noter	11

PS, LBT, EAK, AACE, JS, BF – Drivs av TellusTalk: ID 006b4226542111f18e3a0ac2ced26731

botema FASTIGHETS AB
info@botema.se | www.botema.se

Styrelsen för BRF Askrikegatan 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningen
Föreningen bildades november 1998 och klassificeras som äkta bostadsrättsförening.
Nya stadgar registrerades hos Bolagsverket i januari 2019.

Fastigheten
Fastigheten Verkstadsklubben 38, med adress Askrikegatan 15, Stockholm, förvärvades november 1999. Fastigheten innehåller 18 lägenheter.

Huset anses vara av särskild betydelse av kulturella, historiska och miljömässiga skäl och är kulturklassat. Detta innebär att ingrepp i fastigheten skall göras med varsamhet utifrån dessa värden. Styrelsens medgivande krävs före eventuella ingrepp i lägenheterna.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Tidigare år har följande investeringar och reparationsarbeten genomförts:
2025 Högtryckspolning av samtliga stammar**.**
Beskärning av föreningens träd
2024 Vattenskada lägenhet 1205 och 1304
OVK
Sotning/Brandskydd
2023 Renovering av samtliga fönsterkarmar på öster-söder-väster sida.
2022 Högtryckspolning av samtliga stammar**.**
2021 Muren på terrassen mellan lägenheterna 1303 och1304 renoverad.
2021 Cykelrummet renoverat.
2021 Nya elmätare i alla lägenheter.
2021 Sotning av samtliga eldstäder och rökkanaler.
2020 Radonfläkt installerades i lägenhet 1002
2021 Byte av fjärrvärmecentral
2019 Garantibesiktning (5år) av vår stora renovering 2014
2019 Radonmätningen slutförd
2018 Radonmätning har påbörjats under året
2018 Förstärkning och lagning av spricka i grunden mot Askrikegatan efter söndervittrad f.d. gasledning.
2018 OVK och tillägg av nya ventilationsdon. Brandskyddskontroll av eldstädernas rökkanaler
2017 Ventilbyte i maskinrum
2017 Ommålning av trapphuset
2017 Nya cykelställ
2016 Installation av fibernät Ip only. Spolning av samtliga stammar.
2015 Värmekablar i stuprör för att förhindra isbildning och sprickor i desamma.
2014 Omläggning av yttertak samt ny gesimsränna i koppar. Fasadrenovering och målning samt renovering av samtliga fönster och balkongdörrar. Nya balkongfronter.
OVK genomfördes under hösten. Ny tvättmaskin.
2013 Byte av radiatorventiler och injustering av värmen. Sotning av samtliga eldstäder.
2012 Brandskyddskontroll av eldstädernas rökkanaler.
2011 Renovering av port och entré.

PS, LBT, EAK, AACE, JS, BF – Drivs av TellusTalk: ID 006b4226542111f18e3a0ac2ced26731

Samtliga stammar i huset högtrycksspolades och installation av avfallskvarnar i 9 lägenheter.
2010 Rensning av imkanaler och sotning av eldstäder genomfördes.
2009 I fastighetens utomhusentré målades tak, väggar och pelare. Hissen renoverades invändigt.
2008 Obligatorisk energideklaration utförd av Anticimex gjordes
2007 Undersökning gjord av Cement- och Betonginstitutet (CBI) rörande eventuell förekomst av aluminatcement i betongkonstruktion genomfördes med resultat att aluminatcement inte förekommer
2006 OVK genomfördes
2004 Nya balkongplattor
2003 Ombyggnad av lokal till lägenhet
2001 Trapphusets väggar och tak målades
2001 Genomgripande anläggningsarbeten i trädgården
2000-1 Stambyte i kök, badrum och toaletter samt nya elstigare.
Ny eldragning i samtliga lägenheter. Gasledningarna togs bort

Medlemmar och hyresgäster
Antalet medlemslägenheter är 17 st och antal hyresrätter är 1 st.
Antalet uthyrda garage är 4 st och 3 st parkeringsplatser.
Under året har ingen lägenhet överlåtits .

Pant- och överlåtelseavgift tas ut enligt stadgar. Pantsättningsavgift 1% debiteras pantsättaren.
Överlåtelseavgiften, 2,5% av gällande prisbasbelopp, debiteras köparen.

Styrelsens sammanfattning under 2025:

Robin Book Taube	Ordförande tom 250611
Johan Strandberg	Ordförande from 250611
Peter Scullman	Ledamot
Evalena Kinnmark	Ledamot
Anne Cheng Ehrnfelt	Ledamot
Lisa Book Taube	Ledamot from 250611
Marie Louise Palmstierna	Suppleant
Bertil Svensson	Suppleant tom 250611

Styrelsen har under året haft 9 st protokollförda möten.

Stämma
Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni.

Arvoden
Inga arvoden har utgått till styrelseledamöter eller suppleanter. Föreningen har ej haft några anställda.

Förvaltning
Ekonomisk förvaltning har skötts av Botema Fastighets AB.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.
Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.
Vår- och höststädning har utförts av föreningens medlemmar.
Trappstädning utfördes av Optimal Trappstäd

PS, LBT, EAK, AACE, JS, BF – Drivs av TellusTalk: ID 006b4226542111f18e3a0ac2ced26731

Flerårsöversikt	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Summa Nettoomsättning (tkr)*	1 244	1 217	1 044	982	936
Resultat efter finansiella poster (tkr)	200	-107	-320	113	37
Soliditet (%)	70	69	70	70	69
Årsavgiften per kvm (kr)	1 028	1 003	871	809	778
Skuldsättning /kvm bostadsrättyta (kr)	4 711	4 787	4 623	4 770	4 934
skuldsättning per kvm totalyta (kr)*	4 342	4 412	4 261	4 396	4 547
Sparande per kvm totalyta (kr)	340	255	67	235	0
Räntekänslighet (%)	5	5	5	6	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	359	349	324	303	311
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	82	80	79	0	0

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning (Tkr)
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)
Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:
Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta *
Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)
Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)
Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)
Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.
Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*
Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal för år 2023, någon beräkning har ej utförts för tidigare jämförelseår.

PS, LBT, EAK, AACE, JS, BF – Drivs av TellusTalk: ID 006b4226542111f18e3a0ac2ced26731

Föreningens ekonomi

Årets resultat visar ett överskott om 200 518 kronor efter avskrivningar och kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 304 222 kronor. Kostnaden för fastighetsskötsel har fortsatt att minska. Föreningen arbetar aktivt med att hålla nere dessa kostnader genom medlemmars arbetsinsatser inom snöröjning och annan fastighetsskötsel istället för att köpa extern hjälp. Föreningen flyttade under året över lånen från SBAB till Handelsbanken, vilket bidrog till en betydande sänkning av räntekostnaderna. I budgeten för 2026 beräknas föreningen gå med fortsatt överskott, även om avskrivningarna väntas öka i och med övergången till redovisning enligt K3 metoden. Kassaflödet väntas också vara fortsatt positivt.

Lån

Föreningen har två lån hos handelsbanken om 4 654 845. Föreningen har amorterat 75 000 kr under 2025. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 8.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1724 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 283 664	4 235 022	1 682 327	-7 506 783	-107 375	**11 586 855**
Disp av föreg års resultat				-107 375	107 375	**0**
Förändring under året			152 631	-152 631	200 518	**200 518**
Belopp vid årets utgång	**13 283 664**	**4 235 022**	**1 834 958**	**-7 766 789**	**200 518**	**11 787 373**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 766 789
årets vinst	200 518
	-7 566 271
behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	156 381
ianspråktagande av yttre fond	-25 675
i ny räkning överföres	-7 696 977
	-7 566 271

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

PS, LBT, EAK, AACE, JS, BF – Drivs av TellusTalk: ID 006b4226542111f18e3a0ac2ced26731

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 244 174	1 216 970
Övriga rörelseintäkter	2	833	27 539
Summa rörelseintäkter		**1 245 007**	**1 244 509**
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-519 941	-713 270
Driftskostnader	4	-146 302	-193 073
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-89 539	-85 398
Avskrivningar	6	-138 800	-138 800
Summa rörelsekostnader		**-894 582**	**-1 130 541**
Rörelseresultat		**350 425**	**113 968**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 747	5 191
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 654	-226 534
Summa finansiella poster		**-149 907**	**-221 343**
Resultat efter finansiella poster		**200 518**	**-107 375**
Årets resultat		**200 518**	**-107 375**

PS, LBT, EAK, AACE, JS, BF – Drivs av TellusTalk: ID 006b4226542111f18e3a0ac2ced26731

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	15 825 986	15 964 786
Summa materiella anläggningstillgångar		**15 825 986**	**15 964 786**
Summa anläggningstillgångar		**15 825 986**	**15 964 786**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		230 457	217 155
Övriga fordringar		8 379	7 275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 716	35 530
Summa kortfristiga fordringar		**276 552**	**259 960**
Kassa och bank			
Kassa och bank		799 581	570 359
Summa kassa och bank		**799 581**	**570 359**
Summa omsättningstillgångar		**1 076 133**	**830 319**
SUMMA TILLGÅNGAR		**16 902 119**	**16 795 105**

PS, LBT, EAK, AACE, JS, BF – Drivs av TellusTalk: ID 006b4226542111f18e3a0ac2ced26731

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 518 686	17 518 686
Fond för yttre underhåll		1 834 958	1 682 327
Summa bundet eget kapital		**19 353 644**	**19 201 013**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 766 789	-7 506 783
Årets resultat		200 518	-107 375
Summa ansamlad förlust		**-7 566 271**	**-7 614 158**
Summa eget kapital		**11 787 373**	**11 586 855**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 327 420	0
Summa långfristiga skulder		**2 327 420**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 327 425	4 729 845
Leverantörsskulder		59 450	75 305
Skatteskulder		862	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		399 589	403 100
Summa kortfristiga skulder		**2 787 326**	**5 208 250**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**16 902 119**	**16 795 105**

PS, LBT, EAK, AACE, JS, BF – Drivs av TellusTalk: ID 006b4226542111f18e3a0ac2ced26731

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		200 518	-107 375
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		138 800	138 800
Betald skatt		776	577
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**340 094**	**32 002**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-13 302	-4 173
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 204	-2 301
Förändring av leverantörsskulder		-15 855	23 150
Förändring av kortfristiga skulder		-3 511	14 696
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**304 222**	**63 374**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-75 000	-137 500
Nytt lån		0	300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-75 000**	**162 500**
Årets kassaflöde		**229 222**	**225 874**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		570 359	344 484
Likvida medel vid årets slut		**799 581**	**570 358**

PS, LBT, EAK, AACE, JS, BF – Drivs av TellusTalk: ID 006b4226542111f18e3a0ac2ced26731

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar

Anläggningstillgångar
Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker månatligen för lokalhyresgästen och för bostadsrättshavare.
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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 skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år

PS, LBT, EAK, AACE, JS, BF – Drivs av TellusTalk: ID 006b4226542111f18e3a0ac2ced26731

Not 1 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 015 276	991 103
Hyror bostäder	47 836	44 806
Garageplats	124 030	124 030
Hyra p_pl ej moms	57 031	57 031
Öresutjämning	1	0
	1 244 174	**1 216 970**

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Kabel-TV	260	260
Överlåtelseavgift och pant.avg	573	3 391
Försäkringsersättning	0	23 888
	833	**27 539**

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Reparationer och underhåll	-61 073	-287 088
Markytor, trädgård	-32 381	-11 030
El	-35 215	-30 542
Värme	-304 266	-310 244
Vatten och avlopp	-45 581	-33 587
Sophämtning	-41 425	-35 406
Källsortering	0	-5 373
	-519 941	**-713 270**

PS, LBT, EAK, AACE, JS, BF – Drivs av TellusTalk: ID 006b4226542111f18e3a0ac2ced26731

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Städning	-25 950	-22 325
Hisservice	-6 917	-9 008
Övriga fastighetskostnader	-20 967	-23 998
Fastighetsförsäkring	-35 566	-32 061
Kabel-tv	-3 984	-3 944
F-skötsel	-2 485	-33 754
Fastighetsskatt	-44 302	-42 110
Snöröjning	-6 132	-25 873
Öresutjämning	1	0
	-146 302	**-193 073**

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvoden	-30 975	-29 500
Fastighetsförvaltning	-38 756	-38 156
Möteskostnader	-9 470	-2 891
Bankkostnader	-3 765	-3 435
Föreningsavg, avdragsgilla	-5 773	-5 681
Övriga externa kostnader	-800	-5 735
	-89 539	**-85 398**

Not 6 Avskrivningar

	2025	2024
Byggnad och byggnadsrenovering	-138 800	-138 800
	-138 800	**-138 800**

PS, LBT, EAK, AACE, JS, BF – Drivs av TellusTalk: ID 006b4226542111f18e3a0ac2ced26731

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början - byggnad	9 883 527	9 883 527
Vid årets början - byggnadsrenovering	4 000 023	4 000 023
Vid årets början - mark	5 485 040	5 485 040
Utgående anskaffningsvärde	**19 368 590**	**19 368 590**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 403 804	-3 265 004
Årets avskrivningar enligt plan	-138 800	-138 800
Utgående avskrivning enligt plan	**-3 542 604**	**-3 403 804**
Planenligt restvärde vid årets slut	**15 825 986**	**15 964 786**
Taxeringsvärde		
Byggnad	17 278 000	14 042 000
Mark	34 849 000	36 835 000
	52 127 000	**50 877 000**
Uppdelning av taxeringsvärde inklusive mark		
Bostäder	50 800 000	49 600 000
Lokaler	1 327 000	1 277 000
	52 127 000	**50 877 000**
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	15 825 986	15 964 786
	15 825 986	**15 964 786**

PS, LBT, EAK, AACE, JS, BF – Drivs av TellusTalk: ID 006b4226542111f18e3a0ac2ced26731

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristig och kortfristig skuld.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB	3,61	2025-06-26	0	2 125 000
SBAB	3,61	2025-06-26	0	1 237 500
SBAB	3,61	2025-06-26	0	1 367 345
Handelsbanken	2,550	2026-03-30	2 327 425	0
Handelsbanken	2,920	2029-09-30	2 327 420	0
			4 654 845	**4 729 845**
Kortfristig skuld			2 327 425	4 729 845

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömningen om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförteckning	7 000 000	7 000 000
	7 000 000	**7 000 000**
Eventualförpliktelser	inga	inga

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer från och med räkenskapsåret 2026 övergå till redovisningsregelverket K3. Övergången kommer ske med anledning av nytt krav i Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) efter beslut den 2025-06-16. Kravet innebär att K3 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar efter 2025-12-31, om föreningen inte frivilligt har tillämpat K3 tidigare.

Datum när årsredovisningen beslutades:
Stockholm 2026-05-13

Anne Cheng Ehrnfelt
Ledamot

Eva-Lena Kinnmark
Ledamot

Peter Scullman
Ledamot

Johan Strandberg
Ordförande

Lisa Book Taube
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor

PS, LBT, EAK, AACE, JS, BF – Drivs av TellusTalk: ID 006b4226542111f18e3a0ac2ced26731

Undertecknat dokument

Signerad text:

Jag undertecknar och accepterar härmed innehållet i PDF-filen (1) och alla avtal däri:

Fil (1)
Namn: 20-202605200953-145930.pdf
Storlek: 248675 bytes
Hashvärde SHA256:
4f882bf16879741da96df25eded73f23eb3f470a2c0bbaee955e98b51512c432

Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare behövas.

Undertecknad av 6:

PETER SCULLMAN
Signerad med BankID 2026-05-20 22:27 Ref: 019e4712-788f-723b-8d6e-09201df527e6

LISA BOOK TAUBE
Signerad med BankID 2026-05-21 11:14 Ref: 019e49d0-87a5-7fa8-ad7c-42b96d430bf0

Eva-Lena Anneli Kinnmark
Signerad med BankID 2026-05-21 14:46 Ref: 019e4a93-030a-73f5-b4fd-6e0357eebc4f

Anne An-I Cheng Ehrnfelt
Signerad med BankID 2026-05-22 12:57 Ref: 019e4f55-1e7b-7063-b89b-5bc48797f44c

JOHAN STRANDBERG
Signerad med BankID 2026-05-22 20:21 Ref: 019e50eb-3456-7939-8d15-9b8c512a7f33

Beatrice Fejde
Signerad med BankID 2026-05-22 21:19 Ref: 019e5120-bc91-7390-87ed-9e7c99fca964

PS, LBT, EAK, AACE, JS, BF — Drivs av TellusTalk: ID 006b42265421111f18e3a0ac2ced26731