

# Årsredovisning 2025

Brf Aslög 2

717600-0409



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Aslög 2

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

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 6         |
| Resultatdisposition                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 16</b> |

# 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.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-01-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-08 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun  |
|----------------------|---------|---------|
| Kvarngärdet 23:2     | 1934    | Uppsala |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1935.

Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 1 740 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 740 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Jakob Engstrand     | Ordförande      |
| Alexander Bergström | Styrelseledamot |
| Egil Petersson      | Styrelseledamot |
| Jan Nordström       | Styrelseledamot |
| Arvid Skog          | Styrelseledamot |

### Valberedning

Ewa Nilsson

Eva Björkman

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas av två ledamöter i förening

## Revisorer

Niklas Feiff   Revisor   Feiff Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

- 1994** ● Stamrenovering
- 2005** ● Takrenovering
- 2010** ● Tvättstuga, nya maskiner (1 tvättmaskin, 1 torktumlare, 1 torkskåp)
- 2011** ● Installering snörasskydd
- 2012** ● Trapphusmålning
- 2013** ● Rengöring av ventilationskanaler
- 2015** ● Ny värmepump, ny cirkulationspump
- 2016** ● Ny torktumlare
- 2017** ● Målning av tvättstuga  
Spolning av stammar  
Målning av fönster
- 2019** ● Byten av låscylindrar i alla dörrar  
Inbrottsskydd källarfönster
- 2020** ● Ny Pergola i trädgården  
Byte av Torkskåp  
Belysningen har uppgraderats med timerfunktion i källarförråd och vindsutrymme
- 2021** ● Nya möbler till trädgården  
Påfyllning av grus på parkering  
Återställning av ventilation till självdrag  
OVK godkänd
- 2022** ● Laddare för elbilar installerade, 4 laddpunkter  
Ny dörr till pannrum
- 2023** ● Förbättrat skalskydd med nya lås på portar, samt brytskydd på källardörr

- 2023** ● Nytt system för portarnas kodlås, kan stängas av nattetid  
Spolning av dagvattenssystemet
- 2024** ● Radonmätning avslutad och godkänd av Miljöförvaltningen  
Dränering och isolering av husgrunden  
10 nya brandvarnare installerade (källare och vind)  
Stamspolning i hela fastigheten
- 2025** ● Beskrining av flera stora björkar på tomten  
Ny stensättning entréer

#### Planerade underhåll

- 2026** ● Återställande av planteringar

#### Avtal med leverantörer

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Banklån                 | Swedbank         |
| Banklån                 | SBAB             |
| Ekonomisk förvaltning   | Nabo             |
| El                      | Enkla Elbolaget  |
| Fjärrvärme              | Vattenfall       |
| Försäkring              | Länsförsäkringar |
| Försäkring              | If               |
| Internet                | Telenor          |
| Trapphus och källarstäd | Ren Jämt         |

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Förändringar i avtal

Nytt avtal har ingåtts med Telenor för internet, vilket resulterat i en snabbare internetanslutning till betydligt lägre kostnad.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 186 471  | 1 195 028  | 1 198 536  | 1 195 800  |
| Resultat efter fin. poster                         | -406 062   | -1 334 837 | -109 904   | 15 817     |
| Soliditet (%)                                      | neg        | neg        | neg        | neg        |
| Yttre fond                                         | 117 600    | 367 586    | 249 986    | 132 386    |
| Taxeringsvärde                                     | 37 400 000 | 39 200 000 | 39 200 000 | 39 200 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 644        | 646        | 646        | 646        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 94,0       | 93,6       | 92,0       | 92,9       |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 1 532      | 1 533      | 745        | 832        |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 1 533      | 1 533      | 745        | 832        |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | -3         | 5          | 70         | 141        |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 26         | 23         | 20         | 33         |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 217        | 207        | 181        | 172        |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 75         | 68         | 50         | 49         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 318        | 297        | 251        | 255        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,13       | 3,86       | 4,90       | 2,04       |
| Räntekänslighet (%)                                | 2,38       | 2,37       | 1,15       | 1,29       |

**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

Höga engångskostnader för underhåll (framförallt ny dränering runt husgrunden) bidrar till ett negativt resultat för året. Föreningens intäkter överstiger dock driftkostnaderna, vilket gör kassaödet positivt. För att parera generella kostnadsökningar samt öka föreningens sparande, har styrelsen beslutat att höja avgiften med 10% från och med april, 2026.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2024-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 100 000           | -                                            | -                               | 100 000           |
| Fond, yttre underhåll | 367 586           | -                                            | -249 986                        | 117 600           |
| Balanserat resultat   | -1 063 416        | -1 334 837                                   | 249 986                         | -2 148 268        |
| Årets resultat        | -1 334 837        | 1 334 837                                    | -406 062                        | -406 062          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>-1 930 668</b> | <b>0</b>                                     | <b>-406 062</b>                 | <b>-2 336 730</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 148 268        |
| Årets resultat      | -406 062          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-2 554 330</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 112 200           |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -117 600          |
| Balanseras i ny räkning              | -2 548 930        |
|                                      | <b>-2 554 330</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 186 471         | 1 195 028         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 6 914             | 5 985             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 193 385</b>  | <b>1 201 013</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 251 363        | -2 071 750        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -98 401           | -92 058           |
| Personalkostnader                                 | 10            | -78 852           | -66 647           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -88 344           | -232 140          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 516 959</b> | <b>-2 462 595</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-323 574</b>   | <b>-1 261 582</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 1 033             | 3 290             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -83 521           | -76 545           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-82 488</b>    | <b>-73 255</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-406 062</b>   | <b>-1 334 837</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-406 062</b>   | <b>-1 334 837</b> |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT    | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12, 18 | 223 663    | 299 535    |
| Maskiner och inventarier                     | 13     | 63 302     | 75 773     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 286 965    | 375 308    |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 286 965    | 375 308    |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 2 881      | 0          |
| Övriga fordringar                            | 14     | 15 957     | 15 763     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15     | 43 577     | 45 900     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 62 415     | 61 663     |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 163 161    | 605 656    |
| Summa kassa och bank                         |        | 163 161    | 605 656    |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 225 576    | 667 319    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 512 541    | 1 042 627  |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 100 000           | 100 000           |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 117 600           | 367 586           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>217 600</b>    | <b>467 586</b>    |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -2 148 268        | -1 063 416        |
| Årets resultat                               |        | -406 062          | -1 334 837        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-2 554 330</b> | <b>-2 398 254</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>-2 336 730</b> | <b>-1 930 668</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 2 667 948         | 2 667 948         |
| Leverantörsskulder                           |        | 23 522            | 146 423           |
| Skatteskulder                                |        | 6 737             | 3 447             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 250               | 4 427             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 150 814           | 151 050           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>2 849 271</b>  | <b>2 973 295</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>512 541</b>    | <b>1 042 627</b>  |

# Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2025            | 2024              |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                 |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-323 574</b> | <b>-1 261 582</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                 |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 88 344          | 232 140           |
|                                                                                 | <b>-235 231</b> | <b>-1 029 442</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 1 033           | 3 290             |
| Erlagd ränta                                                                    | -83 661         | -85 550           |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-317 859</b> | <b>-1 111 702</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                 |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -752            | 17 731            |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -123 884        | 76 720            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-442 495</b> | <b>-1 017 252</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                 |                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>        | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                 |                   |
| Upptagna lån                                                                    | 0               | 1 500 000         |
| Amortering av lån                                                               | 0               | -129 064          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>0</b>        | <b>1 370 936</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-442 495</b> | <b>353 684</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>605 656</b>  | <b>251 971</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>163 161</b>  | <b>605 656</b>    |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Aslög 2 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 bredband, 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                  | 2,00 %         |
| Fastighetsförbättringar  | 3,00 - 10,00 % |
| Maskiner och inventarier | 10,00 %        |

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2025             | 2024             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 1 121 789        | 1 124 400        |
| Hysesintäkter, bostäder  | 1 800            | 1 800            |
| Hysesintäkter, p-platser | 61 800           | 68 730           |
| Övriga intäkter          | 1 082            | 98               |
| <b>Summa</b>             | <b>1 186 471</b> | <b>1 195 028</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2025         | 2024         |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Öres- och kronutjämning | -2           | -1           |
| Övriga rörelseintäkter  | 6 916        | 5 986        |
| <b>Summa</b>            | <b>6 914</b> | <b>5 985</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2025          | 2024          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel      | 480           | 5 524         |
| Städning               | 46 548        | 42 941        |
| Besiktning och service | 2 438         | 2 349         |
| Trädgårdsarbete        | 37 289        | 4 774         |
| Snöskottning           | 9 713         | 15 225        |
| <b>Summa</b>           | <b>96 468</b> | <b>70 813</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                                | 2025          | 2024           |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| Reparationer                   | 263           | 43 973         |
| Tvättstuga                     | 1 563         | 0              |
| Dörrar och lås/porttele        | 33 315        | 1 641          |
| VA                             | 32 879        | 48 131         |
| Tak                            | -8 625        | 8 625          |
| Gård/markytor                  | 0             | 10 115         |
| Försäkringsärenden/vattenskada | 0             | 6 326          |
| <b>Summa</b>                   | <b>59 395</b> | <b>118 811</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|               | 2025           | 2024             |
|---------------|----------------|------------------|
| Tak           | 0              | 64 688           |
| Balkonger     | 0              | 32 825           |
| Gård/markytor | 313 234        | 1 013 988        |
| <b>Summa</b>  | <b>313 234</b> | <b>1 111 501</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025           | 2024           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 45 221         | 39 373         |
| Uppvärmning  | 377 741        | 359 338        |
| Vatten       | 129 811        | 118 288        |
| Sophämtning  | 34 525         | 55 741         |
| <b>Summa</b> | <b>587 298</b> | <b>572 740</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 36 959         | 35 588         |
| Kabel-TV               | 29 732         | 29 264         |
| Bredband               | 67 936         | 75 984         |
| Fastighetsskatt        | 60 340         | 57 050         |
| <b>Summa</b>           | <b>194 967</b> | <b>197 886</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025          | 2024          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 31 621        | 30 332        |
| Förbrukningsmaterial         | 794           | 0             |
| Revisionsarvoden             | 26 698        | 24 250        |
| Ekonomisk förvaltning        | 39 288        | 37 476        |
| <b>Summa</b>                 | <b>98 401</b> | <b>92 058</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                          | 2025          | 2024          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden          | 60 000        | 50 000        |
| Sociala avgifter         | 18 852        | 15 709        |
| Övriga personalkostnader | 0             | 938           |
| <b>Summa</b>             | <b>78 852</b> | <b>66 647</b> |

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2025          | 2024          |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 83 514        | 76 531        |
| Övriga räntekostnader                               | 7             | 14            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>83 521</b> | <b>76 545</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 7 190 028         | 7 190 028         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>7 190 028</b>  | <b>7 190 028</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -6 890 493        | -6 675 465        |
| Årets avskrivning                             | -75 873           | -215 028          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-6 966 365</b> | <b>-6 890 493</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>223 663</b>    | <b>299 535</b>    |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>16 487</i>     | <i>16 487</i>     |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 19 600 000        | 18 200 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 17 800 000        | 21 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>37 400 000</b> | <b>39 200 000</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                               | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                 |                 |
| Ingående                                      | 298 267         | 298 267         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>298 267</b>  | <b>298 267</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                 |                 |
| Ingående                                      | -222 494        | -205 382        |
| Årets avskrivning                             | -12 471         | -17 112         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-234 965</b> | <b>-222 494</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>63 302</b>   | <b>75 773</b>   |

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|              | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|--------------|---------------|---------------|
| Skattekonto  | 15 957        | 15 763        |
| <b>Summa</b> | <b>15 957</b> | <b>15 763</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5 347         | 8 127         |
| Försäkringspremier                                  | 12 440        | 12 078        |
| Kabel-TV                                            | 7 498         | 7 433         |
| Bredband                                            | 4 515         | 6 332         |
| Förvaltning                                         | 13 777        | 11 930        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>43 577</b> | <b>45 900</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-12-31 | SKULD<br>2025-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SBAB                  | 2026-09-29               | 3,01 %                  | 1 825 642           | 1 825 642           |
| SBAB                  | 2026-10-28               | 2,86 %                  | 842 306             | 842 306             |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>2 667 948</b>    | <b>2 667 948</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 2 667 948           | 2 667 948           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 667 948 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                             | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| El                          | 3 087          | 2 771          |
| Uppvärmning                 | 49 150         | 48 989         |
| Utgiftsräntor               | 0              | 140            |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 98 577         | 99 150         |
| <b>Summa</b>                | <b>150 814</b> | <b>151 050</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 6 523 000  | 6 523 000  |

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-10.

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

Uppsala

---

Alexander Bergström  
Styrelseledamot

---

Arvid Skog  
Styrelseledamot

---

Egil Petersson  
Styrelseledamot

---

Jakob Engstrand  
Ordförande

---

Jan Nordström  
Styrelseledamot

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

---

Feiff Revision AB  
Niklas Feiff  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

26.03.2026 07:42

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 18.03.2026 09:44

**DOCUMENT ID:**

r1aklJOq-g

**ENVELOPE ID:**

BkayLJu5bx-r1aklJOq-g

**DOCUMENT NAME:**

Brf Aslög 2, 717600-0409 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

24242ac232a081fb1cd00bb1831df4bac168152e6ba00b5a56b24c3af13bfe6e8142b372725dc885adcf6afd9ec8d491ad81ed11d969475d45a58917f3da3a2c

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. JAKOB OLOF ENGSTRAN<br>D<br>styrelsen.brfaslog2@gmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 18.03.2026 09:45<br>18.03.2026 09:45 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 171.4.248.153  |
| 2. ALEXANDER BERGSTRÖM<br>M<br>mail@alexbergstrom.com        |  Signed<br>Authenticated   | 18.03.2026 11:19<br>18.03.2026 09:45 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.254.123.226 |
| 3. JAN NORDSTRÖM<br>jan.nordstrom65@icloud.com               |  Signed<br>Authenticated   | 20.03.2026 21:33<br>20.03.2026 21:28 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 172.225.69.159 |
| 4. EGIL ALEXANDER PETERSSON<br>egil.petersson@gmail.com      |  Signed<br>Authenticated   | 23.03.2026 11:03<br>23.03.2026 09:29 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 62.20.43.50    |
| 5. Johan Arvid Theodor Skog<br>arvid.skog01@gmail.com        |  Signed<br>Authenticated | 25.03.2026 19:06<br>25.03.2026 19:05 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.152.9   |
| 6. NIKLAS FEIFF<br>niklas.feiff@feiff.se                     |  Signed<br>Authenticated | 26.03.2026 07:42<br>26.03.2026 07:41 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.13.237.18  |

\* 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

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Aslög 2, org.nr 717600-0409

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Aslög 2 för år 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 31 december 2025 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.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 den 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. Den 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 för LCE 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 för LCE 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 Bostadsrättsföreningen Aslög 2 för år 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.

Uppsala dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

26.03.2026 07:41

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 18.03.2026 09:44

**DOCUMENT ID:**

BJxkxUJd9-x

**ENVELOPE ID:**

Sy6k8k\_c-e-BJxkxUJd9-x

**DOCUMENT NAME:**

Brf Aslög revisionsberättelse 2025-12-31.pdf

3 pages

**SHA-512:**

7febee81e37a3b19519855a109f16418569744112281a9  
4db3ec6263331b8d414174e5f9eb51a32c03fb01a85d0f  
2fdf5e8433e227c74f98b6089232dce18a5c

## Activity log

| RECIPIENT             | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|-----------------------|---------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. NIKLAS FEIFF       | Signed        | 26.03.2026 07:41 | eID    | Swedish BankID    |
| niklas.feiff@feiff.se | Authenticated | 26.03.2026 07:41 | Low    | IP: 217.13.237.18 |

\* 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