



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vintervägen nr 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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark och ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Östhammar.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-10-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-16 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Östhammar 28:5	1954	Östhammar

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1965.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 39 bostadsrätter om totalt 2 200 kvm och 2 lokaler om 155 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 355 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Maria Broman	Ordförande
Siri Ejerfeldt	Suppleant
Kristina Samba	Styrelseledamot
Nils Erik Andreas Ohlsson	Styrelseledamot
Peter Ingemar Henriksson	Styrelseledamot
Roger Wahlgren	Styrelseledamot
Anna Billquist	Suppleant
Ola Parling	Suppleant

Valberedning

Maria Andersson och Gunnar Strömmer

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och enskilt av Maria Broman och Ingemar Henriksson. Registreringsbeviset från 2015-11-01 är delvis inaktuellt.

Revisor

Bror Erik Mattias Andersson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-15.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-02. Nyval av ordförande fr. o. m. 2026-01-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2013.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|------|---|--|
| 2009 | ● | Stamrenovering
Installation av bergvärme
Montering av säkerhetsdörrar |
| 2013 | ● | Byte av fönster |
| 2016 | ● | Renovering av samlingslokal |
| 2017 | ● | Översyn av balkonger
Installation av fiber |
| 2020 | ● | Översyn av tak - Preliminärt datum
Kostnadsförslag på fasaden - Preliminärt datum |
| 2021 | ● | Renovering av balkonger/terrasser
Renovering av tak |

Planerade underhåll

- | | | |
|------|---|-------|
| 2030 | ● | Fasad |
|------|---|-------|

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 47 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 636 313	1 579 095	1 536 640	1 327 244
Resultat efter fin. poster	-49 856	-64 990	191 354	70 477
Soliditet (%)	0	0	0	-
Yttre fond	1 233 200	892 200	551 200	341 000
Taxeringsvärde	22 078 000	19 116 000	19 116 000	19 116 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	690	676	644	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,4	91,8	85,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 753	6 807	6 862	7 022
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 151	6 200	6 250	6 396
Sparande / kvm totalyta, kr	91	38	149	153
Elkostnad / kvm totalyta, kr	120	151	167	160
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	32	29	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	172	183	197	188
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,72	4,15	3,05	-
Räntekänslighet (%)	9,79	10,07	10,66	-

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

Förlusten har uppstått på grund av avskrivning till yttre fond enligt stadgar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	55 100	-	-	55 100
Fond, yttre underhåll	892 200	-	341 000	1 233 200
Reservfond	164 160	-	-	164 160
Balanserat resultat	-8 046 738	-64 990	-341 000	-8 452 728
Årets resultat	-64 990	64 990	-49 856	-49 856
Eget kapital	-7 000 268	0	-49 856	-7 050 125

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 111 728
Årets resultat	-49 856
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-341 000
Totalt	-8 502 585

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	121 230
Balanseras i ny räkning	-8 381 354

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 636 313	1 579 095
Summa rörelseintäkter		1 636 313	1 579 095
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-825 322	-698 921
Övriga externa kostnader	8	-106 073	-111 583
Personalkostnader	9	-70 800	-72 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-143 729	-155 580
Summa rörelsekostnader		-1 145 924	-1 038 083
RÖRELSERESULTAT		490 389	541 012
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 466	2 523
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-541 712	-608 525
Summa finansiella poster		-540 246	-606 002
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-49 856	-64 990
ÅRETS RESULTAT		-49 856	-64 990

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	7 213 214	7 356 943
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 213 214	7 356 943
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 213 214	7 356 943
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 611	9 759
Övriga fordringar	13	402 439	365 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	8 687	375
Summa kortfristiga fordringar		431 737	375 814
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	269 842	269 842
Summa kortfristiga placeringar		269 842	269 842
Kassa och bank			
Kassa och bank		129	129
Summa kassa och bank		129	129
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		701 708	645 785
SUMMA TILLGÅNGAR		7 914 922	8 002 727

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 100	55 100
Fond för yttre underhåll		1 233 200	892 200
Reservfond		164 160	164 160
Summa bundet eget kapital		1 452 460	1 111 460
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 452 728	-8 046 738
Årets resultat		-49 856	-64 990
Summa ansamlad förlust		-8 502 585	-8 111 728
SUMMA EGET KAPITAL		-7 050 125	-7 000 268
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 977 170	0
Summa långfristiga skulder		8 977 170	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 507 260	14 601 690
Leverantörsskulder		107 743	13 331
Övriga kortfristiga skulder		104 409	105 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	268 465	282 474
Summa kortfristiga skulder		5 987 877	15 002 996
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 914 922	8 002 727

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	490 389	541 012
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	143 729	155 580
	634 118	696 591
Erhållen ränta	1 466	2 523
Erlagd ränta	-549 852	-608 717
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	85 733	90 397
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 526	-6 106
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	87 451	35 402
Kassaflöde från den löpande verksamheten	163 658	119 693
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-117 260	-117 260
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-117 260	-117 260
ÅRETS KASSAFLÖDE	46 398	2 433
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	332 768	330 335
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	379 165	332 768

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vintervägen nr 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	1,53 %
Yttertak	2,19 %
Fasader	7,67 %
Balkonger	1,53 %
Fönster	1,60 %
Stamledningar VA	2,19 %
Stamledningar Värme	2,19 %
Styr & övervakning	3,83 %
El	3,83 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 479 140	1 450 148
Hysesintäkter bostäder	54 432	53 364
Hysesintäkter lokaler	55 080	46 742
Hysesintäkter förråd	1 764	1 764
Gemensamhetslokal	6 000	0
Städavgifter	20 592	20 592
Pantsättningsavgift	2 352	1 719
Överlåtelseavgift	4 410	1 433
Administrativ avgift	2 989	1 421
Andrahandsuthyrning	9 555	1 912
Öres- och kronutjämning	-1	-0
Summa	1 636 313	1 579 095

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	34 764	33 206
Städning utöver avtal	0	3 250
Besiktningar	5 750	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	21 875
Energideklarationer	10 990	0
Myndighetstillsyn	0	3 753
Gårdkostnader	976	0
Gemensamma utrymmen	7 625	0
Serviceavtal	0	1 620
Fordon	249	0
Förbrukningsmaterial	1 293	619
Summa	61 647	64 323

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Källarutrymmen	0	1 808
Sophantering/återvinning	0	29 487
Dörrar och lås/porttele	1 635	0
VVS	10 705	36 341
Värmeanläggning/undercentral	0	13 888
Elinstallationer	4 312	994
Balkonger/altaner	0	625
Vattenskada	5 856	0
Summa	22 508	83 143

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Elinstallationer	93 730	0
Mark/gård/utemiljö	27 500	0
Summa	121 230	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	283 747	355 851
Vatten	122 304	75 197
Sophämtning/renhållning	52 772	33 427
Summa	458 823	464 475

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	31 532	28 282
Självrisk	58 800	0
Bredband	2 252	188
Fastighetsskatt	68 530	58 510
Summa	161 114	86 980

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	369
Tele- och datakommunikation	0	1 689
Revisionsarvoden extern revisor	0	6 058
Fritids och trivselkostnader	3 987	0
Föreningskostnader	12 026	28 939
Förvaltningsarvode enl avtal	62 956	60 406
Överlåtelsekostnad	4 116	2 006
Pantsättningskostnad	5 586	2 580
Övriga förvaltningsarvoden	0	6 875
Korttidsinventarier	9 950	0
Administration	6 345	2 661
Summa	106 073	111 583

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	55 000	55 000
Arbetsgivaravgifter	15 800	17 000
Summa	70 800	72 000

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	541 712	608 517
Dröjsmålsränta	0	8
Summa	541 712	608 525

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 585 642	9 585 642
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 585 642	9 585 642
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 228 699	-2 076 923
Årets avskrivning	-143 729	-151 776
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 372 428	-2 228 699
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 213 214	7 356 943
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>237 700</i>	<i>0</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 128 000	14 166 000
Taxeringsvärde mark	4 950 000	4 950 000
Summa	22 078 000	19 116 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	38 078	38 078
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	38 078	38 078
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-38 078	-34 274
Årets avskrivning	0	-3 804
Utgående ackumulerad avskrivning	-38 078	-38 078
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 272	1 890
Skattefordringar	21 131	31 151
Transaktionskonto	212 073	168 760
Borgo räntekonto	166 963	163 879
Summa	402 439	365 680

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	8 312	0
Förutbet bredband	375	375
Summa	8 687	375

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Andra värdepapper	269 842	269 842
Summa	269 842	269 842

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2025-10-30	Löst		4 667 690
Handelsbanken	2025-06-01	Löst		4 500 000
Handelsbanken	2025-06-01	Löst		4 500 000
Handelsbanken	2025-01-30	Löst		934 000
Stadshypotek AB	2026-01-30	4,12 %	912 000	
Stadshypotek AB	2026-06-01	4,20 %	4 500 000	
Stadshypotek AB	2027-10-30	3,01 %	4 572 430	
Stadshypotek AB	2027-06-01	3,07 %	4 500 000	
Summa			14 484 430	14 601 690
Varav kortfristig del			5 507 260	14 601 690

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 898 130 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
Upplupna kostnader	486	0
Uppl kostn el	30 689	44 773
Uppl kostn räntor	57 716	65 856
Uppl kostn vatten	7 220	0
Uppl kostnad arvoden	3 558	3 558
Beräknade uppl. sociala avgifter	213	213
Förutbet hyror/avgifter	168 583	168 074
Summa	268 465	282 474

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 626 800	9 626 800

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

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

Östhammar

Anna Maria Broman
Ordförande

Kristina Samba
Styrelseledamot

Nils Erik Andreas Ohlsson
Styrelseledamot

Peter Ingemar Henriksson
Styrelseledamot

Roger Wahlgren
Styrelseledamot

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

Bror Erik Mattias Andersson
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 22:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.04.2026 16:02

DOCUMENT ID:

BJQYwOqnbe

ENVELOPE ID:

ryZFDD52bl-BJQYwOqnbe

DOCUMENT NAME:

Brf Vintervägen nr 2, 714400-1869 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

6b085bd966cf60d8a7fb03b6d1cde60c8fa07e3de68dfee
3099c9dc83a82e61d55e8c500a0a6522337ebf77655b8a
c0f1fd385edc7e21969ae74f67817f4968e

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. ROGER WAHLGREN rogerwahlgren@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 18:14 13.04.2026 18:05	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.111.105
2. Anna Maria Broman vilkin@telia.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 09:20 14.04.2026 09:17	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.110.10
3. KRISTINA SAMBA kristina.samba@telia.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 16:19 15.04.2026 16:18	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.77.171
4. NILS ERIK ANDREAS OHLSSON adde.ohlsson.48@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 22:29 15.04.2026 22:27	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.54.240
5. INGEMAR HENRIKSSON ingemar.h@icloud.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 14:51 21.04.2026 14:51	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.137.104
6. BROR ERIK MATTIAS ANDERSSON andersson.mattias@telia.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 22:12 21.04.2026 22:10	eID Low	Swedish BankID IP: 130.195.218.44

* 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



PAES
sealed

Revisionsberättelse BRF Vintervägen 2

Jag av stämman vald revisor har granskat bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Vintervägen 2 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att räkenskaperna inte innehåller väsentliga fel. Revisionen innebär att jag granskat underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat åtgärder och förhållanden i BRF Vintervägen 2 för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Jag tillstyrker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs samt att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östhammar i April 2026.

Mattias Andersson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 22:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 13.04.2026 16:02

DOCUMENT ID:

rJQFwu9hZg

ENVELOPE ID:

HyWKDOq2-l-rJQFwu9hZg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Långholmen 2025.pdf

1 page

SHA-512:

5bf4ab9f1b912af10087ffac4a67ec9d13d8f7eef3098ef7
5392e105ed0e335821cb68cc214f49e83c5e98c3f6369c
5d081e099cd543e419f748491d0d9ca7d3

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BROR ERIK MATTIAS AN DERSSON	Signed	21.04.2026 22:11	eID	Swedish BankID
andersson.mattias@telia. com	Authenticated	21.04.2026 22:10	Low	IP: 130.195.218.44

* 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