

Årsredovisning 2025

Brf Vintervägen 17

769620-1040



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vintervägen 17

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-06 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
Oxeln 6	2009	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Protector Försäkring Sverige Filial

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1964.

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 1 357 kvm.

Föreningen innehar även 3 st p-platser. Anmälan görs till föreningens epost. En p-plats kostar 800kr/mån. Uppsägningstiden är 2 månader. Vid andrahandsuthyrning förlorar man sin p-plats.

Styrelsens sammansättning

Darin Sali	Styrelseledamot
Henrik Postlind	Styrelseledamot
Ida Hubertsson	Styrelseledamot
Simon Gustav Harald Persson	Styrelseledamot
Olga Mikhajlovna Pettersson	Ordförande

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Michael Adamsson Revisor Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-25. Val av nya ledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2014 ● Ombyggnad av lokal och råvind till lägenheterna
- 2016 ● Ny port mot gården
Markarbete på baksidan
- 2018 ● Radonmätning i fastigheten
- 2020 ● Ny port på framsidan
Byte av armaturer i trapphuset samt entré
- 2022 ● Nytt bokningssystem till tvättstugan
Stamspolning
- 2023 ● Ombyggnation av tvättstuga och cykelförråd
- 2024 ● Ny lastvåg til hiss

Planerade underhåll

- 2027 ● Ny lösning för sophantering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kvarteret Oxeln Solna, med en andel på 11%.

Samfälligheten förvaltar den gemensamma gården.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Inga nya eller förändringar i pågående avtal heller

Övriga uppgifter

Renovering ventilation på våning -1.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 296 338	1 196 293	1 091 876	1 048 708
Resultat efter fin. poster	-141 775	-208 392	-391 731	-50 919
Soliditet (%)	79	80	80	80
Yttre fond	1 041 182	940 270	1 001 640	865 728
Taxeringsvärde	49 000 000	43 600 000	43 600 000	43 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	905	834	747	747
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,8	94,6	92,3	96,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 548	4 580	4 612	4 644
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 548	4 580	4 612	4 644
Sparande / kvm totalyta, kr	170	146	131	237
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	29	33	26
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	169	166	161	145
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	37	22	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	245	232	217	191
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,05	2,42	2,31	1,09
Räntekänslighet (%)	5,02	5,49	6,18	6,22

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

Årets förlust beror på ökade räntekostnader. Föreningens kassaflöde from den löpande verksamhet och årets totala kassaflöde är positiva. Avgiften höjs. Styrelse bedömer att föreningen kan klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	26 152 391	-	-	26 152 391
Upplåtelseavgifter	2 086 806	-	-	2 086 806
Fond, yttre underhåll	940 270	-	100 912	1 041 182
Balanserat resultat	-3 953 199	-208 392	-100 912	-4 262 503
Årets resultat	-208 392	208 392	-141 775	-141 775
Eget kapital	25 017 876	0	-141 775	24 876 101

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 262 503
Årets resultat	-141 775
Totalt	-4 404 278

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	147 000
Balanseras i ny räkning	-4 551 278
	-4 404 278

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	1 296 338	1 196 293
Övriga rörelseintäkter	3	-5	-0
Summa rörelseintäkter		1 296 333	1 196 293
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-722 653	-728 547
Övriga externa kostnader	9	-105 576	-104 210
Personalkostnader	10	-49 280	-49 281
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-371 892	-371 892
Summa rörelsekostnader		-1 249 401	-1 253 930
RÖRELSERESULTAT		46 932	-57 638
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		218	365
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-188 925	-151 119
Summa finansiella poster		-188 707	-150 754
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-141 775	-208 392
ÅRETS RESULTAT		-141 775	-208 392

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	29 800 341	30 165 621
Maskiner och inventarier	13	19 808	26 420
Summa materiella anläggningstillgångar		29 820 149	30 192 041
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 820 149	30 192 041
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 970	0
Övriga fordringar	14	20 243	18 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	101 096	92 755
Summa kortfristiga fordringar		126 309	111 310
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 407 020	1 078 587
Summa kassa och bank		1 407 020	1 078 587
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 533 329	1 189 897
SUMMA TILLGÅNGAR		31 353 479	31 381 938

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 239 197	28 239 197
Fond för yttre underhåll		1 041 182	940 270
Summa bundet eget kapital		29 280 379	29 179 467
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 262 503	-3 953 199
Årets resultat		-141 775	-208 392
Summa fritt eget kapital		-4 404 278	-4 161 591
SUMMA EGET KAPITAL		24 876 101	25 017 876
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 172 018	6 215 198
Leverantörsskulder		148 990	7 401
Skatteskulder		6 347	3 245
Övriga kortfristiga skulder		188	188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	149 834	138 030
Summa kortfristiga skulder		6 477 378	6 364 062
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 353 479	31 381 938

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	46 932	-57 638
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	371 892	371 892
	418 824	314 254
Erhållen ränta	218	365
Erlagd ränta	-188 369	-151 675
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	230 673	162 944
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 999	-33 598
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	155 939	-85 637
Kassaflöde från den löpande verksamheten	371 614	43 709
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-43 180	-43 180
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-43 180	-43 180
ÅRETS KASSAFLÖDE	328 434	529
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 078 587	1 078 058
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 407 020	1 078 587

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vintervägen 17 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 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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %
Maskiner och inventarier	6,67 %

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 114 174	1 084 320
Hysesintäkter, p-platser	28 800	28 800
Övriga intäkter	153 364	83 173
Summa	1 296 338	1 196 293

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-5	-0
Summa	-5	-0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	31 032	28 463
Besiktning och service	16 342	8 838
Trädgårdsarbete	0	6 581
Snöskottning	4 001	22 626
Summa	51 375	66 508

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	51 118	60 893
Summa	51 118	60 893

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	0	35 000
Summa	0	35 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	36 137	38 930
Uppvärmning	229 125	225 580
Vatten	66 561	49 709
Sophämtning	51 897	52 150
Summa	383 720	366 369

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	36 155	32 868
Kabel-TV/bredband	127 292	97 018
Samfällighet	16 101	16 101
Fastighetsskatt	56 892	53 790
Summa	236 440	199 777

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	37 710	31 660
Förbrukningsmaterial	0	1 648
Juridiska kostnader	0	5 500
Revisionsarvoden	9 750	9 375
Ekonomisk förvaltning	58 116	56 028
Summa	105 576	104 210

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	37 500	37 500
Sociala avgifter	11 780	11 781
Summa	49 280	49 281

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	188 925	151 119
Summa	188 925	151 119

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 975 318	34 975 318
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 975 318	34 975 318
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 809 697	-4 444 417
Årets avskrivning	-365 280	-365 280
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 174 977	-4 809 697
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	29 800 341	30 165 621
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 719 015</i>	<i>9 719 015</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 000 000	17 600 000
Taxeringsvärde mark	27 000 000	26 000 000
Summa	49 000 000	43 600 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	99 173	99 173
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	99 173	99 173
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-72 753	-66 141
Årets avskrivning	-6 612	-6 612
Utgående ackumulerad avskrivning	-79 365	-72 753
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19 808	26 420

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	18 177	17 959
Övriga fordringar	2 066	596
Summa	20 243	18 555

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 404	10 221
Försäkringspremier	37 240	36 155
Kabel-TV/bredband	32 229	31 850
Förvaltning	15 223	14 529
Summa	101 096	92 755

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-09-28	3,06 %	1 572 018	1 615 198
SEB	2026-02-28	3,20 %	4 600 000	4 600 000
Summa			6 172 018	6 215 198
Varav kortfristig del			6 172 018	6 215 198

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 956 118 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	3 197	3 195
Uppvärmning	28 365	29 385
Utgiftsräntor	3 231	2 675
Sophämtning	4 408	0
Förutbetalda avgifter/hyror	110 633	102 775
Summa	149 834	138 030

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 781 000	9 781 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-29.

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Darin Sali
Styrelseledamot

Henrik Postlind
Styrelseledamot

Ida Hubertsson
Styrelseledamot

Simon Gustav Harald Persson
Styrelseledamot

Olga Mikhajlovna Pettersson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB
Michael Adamsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 20:12

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 20.05.2026 14:07

DOCUMENT ID:

S1-0Z4QjkMe

ENVELOPE ID:

SkhZVXskfx-S1-0Z4QjkMe

DOCUMENT NAME:

Brf Vintervägen 17, 769620-1040 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

0b8fb0d795709613369554868fc8ab9709881e11d5bbd037720f632e6b5ab8888257c711ab0599cba28a72b74f813b039f6c9150a68a30d4ca7d29f7e5aa8817

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. SIMON GUSTAV HARALD PERSSON simpersson98@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 14:10 20.05.2026 14:10	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.87.72
2. DARIN SALI darinsali@hotmail.se	 Signed Authenticated	20.05.2026 14:30 20.05.2026 14:25	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.72.133
3. Olga Mikhajlovna Pettersson olgapettersson6@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 14:37 20.05.2026 14:15	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.85.241
4. HANS MARTIN HENRIK P OSTLIND postlind1@outlook.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 14:42 20.05.2026 14:41	eID Low	Swedish BankID IP: 185.195.233.160
5. IDA HUBERTSSON ida@hubertsson.net	 Signed Authenticated	20.05.2026 18:57 20.05.2026 18:57	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.27.212
6. Hans Arvid Mikael Adamsson michael.adamsson@fastighetsek.se	 Signed Authenticated	20.05.2026 20:12 20.05.2026 20:11	eID Low	Swedish BankID IP: 185.183.147.16

* 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 Brf Vintervägen 17
Organisationsnummer 769620–1040

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Vintervägen 17 för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Vintervägen 17 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala sig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund 2026 enligt digital signatur

Michael Adamsson
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 12:53

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 20.05.2026 14:07

DOCUMENT ID:

ByA-NmiJfI

ENVELOPE ID:

rJe3WVXsyzg-ByA-NmiJfI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Vintervägen 17 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

c218edae684f23165d3753da0bb269811c94605c89679
37261feac565b240b5c2e921651bcb357a53876d337a7e
4476a181ca4667cea2a782a4132c9bee35727

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Arvid Mikael Adams son	Signed	25.05.2026 12:53	eID	Swedish BankID
michael.adamsson@fasti ghetsek.se	Authenticated	25.05.2026 12:52	Low	IP: 95.193.160.5

* 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



PAES
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