

Årsredovisning för
BRF Björkträdet

716420-0482

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Björkträdet, 716420-0482, med säte i Österåker, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-21 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är momsregistrerad.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheter

Föreningens fastighet förvärvade 1990 Tråsättra 1:827, består av 35 småhus med uppvärmning via värmepump. Fastigheterna är fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret, ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Bostäder är fördelade enligt

2 ROK	7
3 ROK	22
5 ROK	6
	<hr/>
	35

Utöver bostäderna finns en kvarterslokal som används för föreningsmöten som får nyttjas av medlemmarna.

Boyta 3 326 m²

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god.

Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet.

Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se förslag till resultatdisposition.

Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.

Teknisk status och underhåll

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte samtliga ytterdörrar	2022	Energibesparande åtgärd
Byte av tre värmepannor	2022	Bytes vid behov,
Snörasskydd, på carport och garage	2023	
Målning fönster	2023	Påbörjat 2023
Byte av tre värmepannor	2024	Bytes vid behov,
Stampspolning	2024	
Byte samtliga förrådsdörrar	2025	
Takbyte alla huslängder + tillhörande förråd samt kvarterslokal	2025	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Kanalrengöring	2026	
OVK	2026	Vart 6:e år enl lag
Kontroll av dränering runt suterränklägenheter	2027	
Målning av fasad och fönster	2028	

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Svealands Fastighetsteknik AB
Teknisk förvaltning	Svealands Fastighetsteknik AB
Snöröjning	Svealands Fastighetsteknik AB
Markskötsel	Svealands Fastighetsteknik AB
Bredband	Bredband2
EI	Eon/Öresundskraft
Vatten	Roslagsvatten
Värmepumpar	Team Wåhlin m fl
Sophämtning	Roslagsvatten

Medlemsinformation

Under årets har tre bostadsrätter överlåtits.

Föreningen hade vid årets början 54 medlemmar. Under året har 8 medlemmar utgått och 6 tillkommit. Föreningen har vid årets utgång 52 medlemmar.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

I årsavgift ingår yttre skötsel av gemensamma ytor, fastighetsavgift samt yttreunderhåll av fastigheter och mark. Enskild debitering upprättas för vatten, obligatorisk avgift för bredband samt för sophantering. Medlem upprättar enskilt avtal för elförbrukning.

Styrelsen

Styrelsen har sedan föreningsstämma 2025-05-17 haft följande sammansättning

Monica Birgitta Dahlgren	Ledamot, Ordförande
Maria Helena Malthed	Ledamot
Simon Oskar Strömberg	Ledamot
Kristina Karlsson	Ledamot

Styrelsen har haft 10 sammanträden under år 2025 samt avhållit en extrastämma.

Revisor för räkenskapsåret har varit auktoriserade revisor Stefan Adebahr, Maneki Revision

Valberedningen består av Börje Karvonen och Mattias Öhman.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året utfört löpande och planerat underhåll, och har under 2025 genomfört takbyte samt bytt alla förrådsdörrar. Takbytet har finansierats genom upptagande av nytt lån.

Årsavgifterna höjdes 2025-01-01 med 5%.

En lägenhet drabbades av en vattenskada sommaren 2025 vilken medförde förhöjd reparationskostnad.

Föreningen har under året bytt regelverk för årsredovisningen till BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) i enlighet med kravet från Bokföringsnämnden.

Vid extrastämma 2025-12-07 beslöts om investering i 13 laddplatser för installation i början av 2026.

Flerårsöversikt

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	Belopp i kr 2022-12-31
Nettoomsättning, tkr	2 935	2 801	2 673	2 586
Resultat efter finansiella poster, tkr	-653	-181	-182	-1 135
Soliditet, %	14	19	20	20
Årsavgifter per m2 boyta	862	823	784	782
Årsavgifter andel av omsättning, %	95	97	96	97
Energikostnad per kvm	118	94	116	63
Lån per m2 boyta	8 769	6 696	6 696	6 889
Ränta per m2 Boyta	232	148	148	117
Sparande kr m2 Boyta	263	559	483	197
Räntekänslighet, %	10	8	9	9

Nyckeltals definitioner framgår av not 11

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar samt underhållskostnader enligt underhållsplan, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Total</i>
Vid årets början	2 935 757	250 000	2 241 917	5 427 674
Nyttjande av fond för yttre underhåll		-250 000		-250 000
Avsättning till fond för yttre underhåll		250 000		250 000
Årets resultat			-653 312	-653 312
Vid årets slut	2 935 757	250 000	1 588 605	4 774 362

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att ansamlat resultat	
balanserat resultat	2 241 917
årets resultat	-653 312
Totalt	1 588 605
disponeras enligt följande	
nyttjas av fond för yttre underhållsfond	72 701
avsättning till fond för yttre underhållsfond	-250 000
balanseras i ny räkning	1 411 306
Summa	1 234 007

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 934 980	2 798 601
Övriga rörelseintäkter	3	90 130	9 637
Summa rörelseintäkter		3 025 110	2 808 238
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 753 472	-1 821 632
Övriga externa kostnader		-129 994	-139 100
Personalkostnader	5	-90 559	-69 401
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-934 209	-469 361
Summa rörelsekostnader		-2 908 234	-2 499 494
Rörelseresultat		116 876	308 744
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		582	2 570
Räntekostnader och liknande resultatposter		-770 770	-492 202
Summa finansiella poster		-770 188	-489 632
Resultat efter finansiella poster		-653 312	-180 888
Resultat före skatt		-653 312	-180 888
Årets resultat		-653 312	-180 888

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	32 443 801	25 915 597
Inventarier, verktyg och installationer	8	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	-	24 063
Summa materiella anläggningstillgångar		32 443 801	25 939 660
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		32 446 601	25 942 460
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	9 096
Övriga fordringar		47 867	25 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 742	45 777
Summa kortfristiga fordringar		94 609	80 407
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 697 233	1 958 630
Summa kassa och bank		1 697 233	1 958 630
Summa omsättningstillgångar		1 791 842	2 039 037
SUMMA TILLGÅNGAR		34 238 443	27 981 497

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 935 757	2 935 757
Fond för yttreunderhåll		250 000	250 000
Summa bundet eget kapital		3 185 757	3 185 757
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 241 917	2 422 805
Årets resultat		-653 312	-180 888
Summa fritt eget kapital		1 588 605	2 241 917
Summa eget kapital		4 774 362	5 427 674
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	26 666 561	10 955 000
Summa långfristiga skulder		26 666 561	10 955 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 500 000	11 316 561
Förskott från kunder		-	5 633
Leverantörsskulder		57 912	31 823
Skatteskulder		24 845	32 002
Övriga skulder		26 127	20 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		188 636	192 000
Summa kortfristiga skulder		2 797 520	11 598 823
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 238 443	27 981 497

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-653 312	-180 888
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	934 209	469 361
	280 897	288 473
Betald skatt	-7 157	-12 973
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	273 740	275 500
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-14 203	-7 375
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	22 415	-98 411
Kassaflöde från den löpande verksamheten	281 952	169 714
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-7 438 350	-24 063
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 438 350	-24 063
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	7 000 000	-
Amortering av låneskulder	-105 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 895 000	-
Årets kassaflöde	-261 398	145 651
Likvida medel vid årets början	1 958 631	1 812 980
Likvida medel vid årets slut	1 697 233	1 958 631

Noter till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	582	2 570
Erlagd ränta	734 825	485 961

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	30-100
-Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark.

Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme, grund, 100 år
- Stammar, värme, 60 år
- EI, 40 år
- Fasad, 50 år
- Fönster, 50 år
- Yttertak, 30år
- Ventilation, 25 år
- Inre UH, 40 år
- Rest 100 år
- Dörrar, 30 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter	2 542 778	2 416 977
Hysesintäkter parkering	72 230	65 204
Vatten	158 499	159 461
Sophämtning	88 799	81 780
Digitala tjänster	72 674	75 179
	2 934 980	2 798 601

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Överlåtelse- och pantsättningavgift	5 880	2 579
Påminnelseavgifter	240	300
Försäkringsersättning	82 253	
Övrigt	1 757	6 758
Summa	90 130	9 637

Not 4 Fastighetskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel	62 964	63 957
Skötsel utemiljö	80 121	93 233
Snöröjning	61 123	90 439
Övr fastighetskostnader	15 406	11 638
Reparationer	449 724	77 705
Underhåll fastighet	72 701	594 035
El	53 657	49 807
Vatten och avlopp	339 000	261 211
Sophantering	103 012	113 668
Försäkringspremier	85 846	55 237
Digitala tjänster	77 328	77 328
Fastighetsskatt	352 590	333 374
	1 753 472	1 821 632

Not 5 Personal

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Arvode	72 376	52 809
Sociala kostnader	18 183	16 592
Summa	90 559	69 401

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	35 936 833	35 936 833
-Nyanskaffningar och aktivering	7 462 413	
	43 399 246	35 936 833
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 021 236	-9 551 875
-Årets avskrivning enligt plan	-934 209	-469 361
	-10 955 445	-10 021 236
Redovisat värde vid årets slut	32 443 801	25 915 597
I anskaffningsvärden ingår mark med	1 221 000	1 221 000

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	24 063	
Investeringar, takrenovering	-24 063	24 063
Redovisat värde vid årets slut	-	24 063

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	475 625	475 626
Vid årets slut	475 625	475 626
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-475 625	-475 626
Vid årets slut	-475 625	-475 626
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
efter mer än ett år och mindre än fem år efter balansdagen	26 666 561	10 955 000
Summa	26 666 561	10 955 000

Enligt FAR RevU18, redovisas lån med omsättningsdatum inom tolv månader av balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har för avsikt att omsätta befintliga lån enligt omsättningsdag.

Specifikation lån

	Belopp	Ränta %	Ränta kr	Amortering	Vilkorsändring
	2025-12-31	2025-12-31	2025	2025	
Swedbank	2 360 000	2,48	59 292	-	2026-02-28
Swedbank	10 955 000	2,16	236 628	-	2027-03-25
Swedbank	8 956 561	3,41	268 379	-	2029-03-23
Swedbank	6 895 000	2,99	206 161	105 000	2028-01-25
	29 166 561	2,64	770 460	105 000	

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	34 581 000	24 451 000
Summa ställda säkerheter	34 581 000	24 451 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Not 11 Nyckeltalsdefinitioner

Nyckeltal är beräkande enligt vägledning BFNAR 2023:1

Nettoomsättning. Föreningens huvudsakliga tillgångar

Balansomslutning. Föreningens totala tillgångar.

Soliditet. (Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund. Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el samt vatten och avlopp.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total belåning i förhållande till årsavgifter.

Boyta 3 326 m²

Underskrifter

Österåker, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-08.

Monica Birgitta Dahlgren
Styrelseordförande

Maria Helena Malthed
Ledamot

Kristina Karlsson
Ledamot

Simon Oskar Strömberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har avlämnats enligt datum för min elektroniska signatur.

Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Följande handlingar har undertecknats den 12 maj 2026



Brf Björkträdet ÅR 2025.pdf

(210853 byte)
SHA-512: b11c74e25a632665b1b20c3ed805d7b1401c8
540e7356116504fae0532a930ff626be8e3b6c6cf72165
fad2f035f3c98f1475f0c958d6d0a2e8497082643ff9a

Underskrifter

2026-05-08 15:01:17 (CET)



Kristina Karlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-10 18:26:46 (CET)



Maria Malthed

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-09 07:54:40 (CET)



Monica Birgitta Dahlgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-08 16:06:17 (CET)



Simon Strömberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-12 08:51:49 (CET)



Stefan Adebahr

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
d4a51e3e878088f8db99b09f8d5b4f929314629a922344d4580cd0eedf04076aa51617d88a9751f4cafdb3a52cec0a76ec9e0fb15be7784947fb86ca9a40ad50



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Björkrådet, org.nr 716420-0482

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björkrådet för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Björkrådets 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Brf Björkrådet 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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 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 på fel, 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 fel, 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 Brf Björkträdet för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Brf Björkträdet enligt god revisorsd 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 tryggsamt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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.

Stockholm 2026-05-12

Stefan Adebahr

Auktoriserad revisor