

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Björkplantagen 1
769641-0195
Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Björkplantagen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Örnköldsvik Järved 1:362 och 1:364.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Föreningen registrerades 2022-03-21. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2022-03-21.

Föreningen har sitt säte i Örnköldsvik.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	
Catharina Andersson	Ledamot	
Mats Ragnarsson	Ledamot	
Magnus Gestrin	Ledamot	Ordförande

Styrelsen har under året hållit 2 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer

Ordinarie revisorer

Byrå	Namn	Auktoriserad revisor
Ernst & Young Aktiebolag	Joakim Grundin	

Fastigheter

Föreningen äger Örnköldsvik Järved 1:362 och 1:364 i Järved i Örnköldsvik som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Föreningens byggnader utgörs av 2 st byggnader med husstommar av betong och putsad fasad. Antalet lägenheter uppgår till 33 st. Den totala boytan är ca 2 617 kvm.

Underhåll

För fastigheten finns en aktuell underhållsplan upprättad i samarbete med Magnus Gestrin, WSP. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna, d.v.s. enligt underhållsplanen.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen under året har handhåfts av MilMal AB och den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av MoA Ekonomi AB.

Avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Administration	MoA Ekonomi AB
Fastighetsskötsel	MilMal AB
El	Övik Energi AB
Fjärrvärme	Övik Energi AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten Örnköldsvik Järved 1:362 har styckats av till 6 st fastigheter varav 4 st har sålts. I slutet av juni färdigställdes byggnaderna och medlemmarna flyttade in i lägenheterna.

Bostadsrättsföreningen Björkplantagen 1 har valt att redovisa köpet av andelarna och tillhörande redovisningstransaktioner utifrån FAR RedR6. Förvärvat värde på aktier i dotterbolag har omklassificerats till anskaffningsvärdet på den fastighet som köpts över till bostadsrättsföreningen vilket innebär att posten Byggnad och mar har ökat med motsvarande belopp.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen inga medlemmar då fastigheten inte var färdigställd. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 st överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år 0 st).

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Kr)	2025	2024
Nettoomsättning, tkr	1 089	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-658	-100
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	673	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 260	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-12	0
Räntekänslighet (%)	17	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	127	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82	0
Soliditet (%)	76	0
Skuldränta (%)	1	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Upplysning vid förlust

Då detta är föreningens första verksamhetsår har fulla intäkter ännu inte uppnåtts. Årets förlust bedöms inte innebära någon påverkan på föreningens framtida möjligheter att finansiera sina ekonomiska åtaganden. Föreningen bedömer att samtliga ekonomiska åtaganden kommer att kunna fullgöras.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	-100 280	-100 280
Medlemsinsatser	101 250 000			101 250 000
Disposition av föregående års resultat:		-100 280	100 280	0
Årets resultat			-658 483	-658 483
Belopp vid årets utgång	101 250 000	-100 280	-658 483	100 491 237

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-100 280
årets förlust	-658 483
	-758 763

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	104 688
i ny räkning överföres	-863 451
	-758 763

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	2	1 088 899	0
Övriga intäkter		9 308	0
		1 098 207	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-470 059	-1 688
Övriga kostnader		-178 931	-98 588
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-754 640	0
		-1 403 630	-100 276
Rörelseresultat		-305 423	-100 276
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	17 929 506	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	-17 842 533	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 273	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-442 306	-4
		-353 060	-4
Resultat efter finansiella poster		-658 483	-100 280
Resultat före skatt		-658 483	-100 280
Årets resultat		-658 483	-100 280

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	129 985 510	24 876 528
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	82 483 286
		129 985 510	107 359 814
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	0	25 000
		0	25 000
Summa anläggningstillgångar		129 985 510	107 384 814
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		22 992	0
Övriga fordringar		760 238	3 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 518	9 690
		816 748	12 812
<i>Kassa och bank</i>		1 466 073	8 812
Summa omsättningstillgångar		2 282 821	21 624
SUMMA TILLGÅNGAR		132 268 331	107 406 438

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		101 250 000	0
		101 250 000	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-100 280	0
Årets resultat		-658 483	-100 280
		-758 763	-100 280
Summa eget kapital		100 491 237	-100 280
Långfristiga skulder	10, 11		
Byggnadskreditiv		0	49 167 217
Skulder till kreditinstitut		29 318 456	0
Skulder till koncernföretag		0	52 670 045
Summa långfristiga skulder		29 318 456	101 837 262
Kortfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		147 696	0
Förskott från kunder		4 359	0
Leverantörsskulder		116 681	5 017 190
Övriga skulder		1 886 768	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		303 134	652 266
Summa kortfristiga skulder		2 458 638	5 669 456
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 268 331	107 406 438

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-305 423	-100 276
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	754 640	0
Erhållen ränta	2 273	0
Erlagd ränta	-442 306	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	9 184	-100 280

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-22 992	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-780 944	-12 812
Förändring av leverantörsskulder	-4 900 509	1 667 190
Förändring av kortfristiga skulder	1 684 691	652 266
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 010 570	2 206 364

Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-23 380 336	-102 134 815
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	111 973	-25 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-23 268 363	-102 159 815

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-72 439 958	99 962 262
Amortering av lån	-73 848	0
Erhållna medlemsinsatser	101 250 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	28 736 194	99 962 262

Årets kassaflöde

1 457 261 8 811

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	8 812	0
Likvida medel vid årets slut	1 466 073	8 811

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkterna består av avgifter och hyror, vilket bokförs den månad de hänförs till.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	120 år
Stomkomponenter/innerväggar	120 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
El	40 år
Hiss	25 år
Ventilation	25 år
Värme och sanitet	50 år
Yttertak	40 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträddas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet

och det belopp som ska återbetalas.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster, tkr

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Not 2 Årsavgifter och andra intäkter

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	897 515	0
Hyror garage och parkeringsplatser	87 981	0
Övriga nettointäkter	103 403	0
	1 088 899	0

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Snöröjning och sandning	8 813	1 688
El för belysning	116 886	0
Värme	78 900	0
Vatten och avlopp	135 488	0
Sophantering och renhållning	37 579	0
Reparation och underhåll av fastighet	8 705	0
Övriga fastighetskostnader	19 237	0
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	13 232	0
Fastighetsskötsel, förvaltning och städning	44 250	0
Förbrukningsinventarier	6 969	0
	470 059	1 688

Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några arvoden har ej utbetalats.

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2025	2024
Erhållna utdelningar	-637 847	18 485 628
Nedskrivningar	637 847	-18 485 628
Återföring av nedskrivningar	17 929 506	0
	17 929 506	0

Not 6 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2025	2024
Resultat vid avyttringar	-17 842 533	0
	-17 842 533	0

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 390 900	0
Inköp	124 349 250	6 390 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 740 150	6 390 900
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-754 640	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-754 640	0
Ingående uppskrivningar	18 485 628	0
Omklassificeringar	-18 485 628	0
Årets uppskrivningar	0	18 485 628
Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	18 485 628
Utgående redovisat värde	129 985 510	24 876 528
Bokfört värde byggnader	116 243 768	20 426 528
Bokfört värde mark	13 741 742	4 450 000
	129 985 510	24 876 528

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 483 286	5 225 000
Inköp	19 432 602	77 258 286
Omklassificeringar	-101 915 888	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	82 483 286
Utgående redovisat värde	0	82 483 286

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 510 628	0
Inköp	0	18 510 628
Försäljningar	-18 510 628	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	18 510 628
Ingående nedskrivningar	-18 485 628	0
Återförda nedskrivningar	18 485 628	0
Årets nedskrivningar	0	-18 485 628
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-18 485 628
Utgående redovisat värde	0	25 000

Not 10 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	28 727 672	0
	28 727 672	0

Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 29 466 152 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	29 318 456	0
	29 318 456	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	147 696	0
	147 696	0

Not 12 Byggnadskreditiv

	2025-12-31	2024-12-31
Beviljat belopp på byggkreditiv uppgår till	0	71 500 000
Ej utnyttjad byggkreditiv	0	22 322 783

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	0	51 500 000
Fastighetsinteckning	29 540 000	0
	29 540 000	51 500 000

Not 14 Eventualförpliktelser

Föreningen har inga eventualförpliktelser.

Bostadsrättsföreningen Björkplantagen 1
Org.nr 769641-0195

14 (14)

Årsredovisningen beslutades 2026-03-17

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Gestrin
Ordförande

Catharina Andersson

Mats Ragnarsson

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

Ernst & Young Aktiebolag

Joakim Grundin
Auktoriserad revisor



Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.03.2026 11:29

SENT BY OWNER:

Anna Burström • 18.03.2026 07:58

DOCUMENT ID:

SyBM6Tw9Zx

ENVELOPE ID:

SyNzpTv9-e-SyBM6Tw9Zx

Document history

DOCUMENT NAME:

251231 Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Björkplantagen 1.pdf

14 pages

SHA-512:

be724f426c679b7a0fc1d5e1f07a9750f9011e229df8a2fe

0460fecdf6cc637958a06dc4c9bd0dea42dc3ee19b45dc

573864f86607eff81ccca3f6fc16b9bd89

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
Mats Johan Ragnarsson mats.ragnarsson@amlova.se	 Signed Authenticated	18.03.2026 08:01 18.03.2026 08:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/10/07) IP: 134.65.165.22
LENA ANNIKA CATHARINA ANDERSSON catharina.andersson@hhgroup.se	 Signed Authenticated	18.03.2026 08:04 18.03.2026 08:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/10/13) IP: 134.65.165.22
MAGNUS GESTRIN magnus@gastrinbyggkonsult.se	 Signed Authenticated	18.03.2026 08:21 18.03.2026 08:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/09/21) IP: 81.225.183.168
JOAKIM GRUNDIN joakim.grundin@se.ey.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 11:29 18.03.2026 11:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/06/03) IP: 213.115.249.123

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björkplantagen 1, org nr 769641-0195

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björkplantagen 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 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 använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Björkplantagen 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örnsköldsvik den 18 Mars 2026

Ernst & Young AB

Joakim Grundin
Auktoriserad revisor