



Årsredovisning och revisionsberättelse

Avseende räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-06-30
Bostadsrättsföreningen Black & Timber, 769639-7236

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Härmed får styrelsen för Bostadsrättsföreningen Black & Timber avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-06-30.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelsen har sitt säte i Linköping.

Föreningen

Föreningen bildades i mars 2021. I mars 2022 förvärvade föreningen samtliga aktier i Vikingur Projekt 2 AB, org nr 559281-6580, till en initial köpeskilling. Genom förvärvet erhöll föreningen fastigheterna Fåläsa 1:47 och Fåläsa 1:51 i Linköpings kommun som idag utgör föreningens samlade mark och uppgår till en areal om 4 905 kvm varav 2 102 kvm är planerad bostadsarea. Genom förvärvet erhöll föreningen även en entreprenad för uppförandet av 22 stycken bostäder av typ radhus, lägenheter och parhus. För entreprenadens genomförande står i huvudsak BC Linköping AB.

Säljaren av företaget Vikingur Projekt 2 AB tar på sig det ekonomiska ansvaret för uppförandet av byggnaderna och föreningen köper således samtliga bostäder till en fast anskaffningskostnad. Byggnationen tog sin början under sommaren 2022 och färdigställdes under juni 2023.

Genom överföringen av fastigheten uppstår en latent skatteskuld som faller ut vid en eventuell likvidering av föreningen. Underlaget för den latent skatteskulden uppgår till 15,3 mkr. Den latent skatteskulden utgörs av underlaget och den vid likvidationstillfället gällande företagsbeskattningen. För 2023 var den 20,6%. Någon reservering för latent skatt har inte skett.

Bostadsrättsföreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-04-18 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-11 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:12299) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Medlemsinformation

Föreningen har kontrakterat Axcell för den kamerala förvaltningen av föreningen.

Föreningsbelåningen ligger per balansdagen hos SBAB i form av ett byggnadskreditiv. Byggnadskreditivet har lagts om till vanlig föreningsbelåningen den 1 september 2023.

Medlemsbostäder: 22 stycken

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 4
Tillkommande medlemmar: 35
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt stadgarna göras i enlighet med antagen underhållsplan. Då ingen underhållsplan är framtagen ännu har avsättningen istället beräknats enligt vad som anges i ekonomisk plan, dvs 16 kr/kvm.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse mm.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter:

Martin Everbring

Lovisa Stadig Rosvall

Ann Westman

Ina Sjaavaag

Auktoriserad revisor:

Per Gillmert

Firmateckning:

Föreningen tecknas av styrelsen samt var för sig av ledamöterna.

Föreningen avser efter projektets färdigställande att hålla en ordinarie föreningsstämma för att den gamla styrelsen (byggstyrelsen) skall avgå och en ny styrelse skall väljas som består av boende i föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I juni 2023 har bostäderna genomgått slutbesiktning med godkänt resultat och föreningen mottog ett godkänt slutbesked. I samband med detta har också medlemmarna flyttat in i sina bostäder. Avräkningsdag var 2023-06-30 och föreningen är därefter i ordinarie drift.

Säljaren har lämnat ett räntebidrag på 1 265 452 kr för att stärka upp föreningens likvider under dess första tre räkenskapsår.

I övrigt finns inga händelser av väsentlig betydelse för föreningen att rapportera.

Flerårsöversikt (kr)	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	6 323	-	-
Balansomslutning	129 028 543	49 610 021	44 561
Soliditet %	49	-	-
Genomsnittlig årsavgift per kvm (BOA)	797	-	-
Skuldsättning per kvm (BOA) *	15 000	-	-
Sparande per kvm (BOA)	3	-	-
Räntekänslighet % *	19	-	-
Energikostnad per kvm (BOA)	-	-	-
Nettoskuldsättning *	7 517 935	-	-

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 9.

*Efter omläggning till föreningsbelåning 2023-09-01.

Förändring eget kapital (kr)	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Belopp vid årets början	-	-	-
Inbetalda insatser	61 740 000		
Erhållen kassa/räntebidrag			1 265 452
Årets resultat			6 323
Belopp vid årets utgång	61 740 000	-	1 271 775

Resultatdisposition (kr)

Styrelsen föreslår att de till föreningsstämmans förfogande stående medlen,

Erhållen kassa/räntebidrag	1 265 452
Årets resultat	6 323

Summa kronor **1 271 775**

Disponeras på följande sätt

Överförs till fond för yttre underhåll	1 112
Balanseras i ny räkning	1 270 663

Summa kronor **1 271 775**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-06-30	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		-	-
Övriga rörelseintäkter		6 323	-
Summa rörelsens intäkter		6 323	-
Rörelsekostnader			
	2	-	-
Summa rörelsekostnader		-	-
Rörelseresultat		6 323	-
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		11 746 478	-
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-11 746 478	-
Summa resultat från finansiella poster		-	-
Resultat efter finansiella poster		6 323	-
Resultat före skatt		6 323	-
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		6 323	-

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	93 270 000	10 428 555
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	-	38 836 757
Summa materiella anläggningstillgångar		93 270 000	49 265 312
Summa anläggningstillgångar		93 270 000	49 265 312
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		30 831	-
Övriga fordringar		4 994 354	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 143	21 998
Summa kortfristiga fordringar		5 049 328	21 998
Kassa och bank		30 709 215	322 711
Summa omsättningstillgångar		35 758 543	344 709
SUMMA TILLGÅNGAR		129 028 543	49 610 021

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-06-30	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		61 740 000	-
Summa bundet eget kapital		61 740 000	-
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 265 452	-
Årets resultat		6 323	-
Summa fritt eget kapital		1 271 775	-
Summa eget kapital		63 011 775	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	50 296 419	19 015 143
Leverantörsskulder		-	10 709 188
Skatteskulder		10 700	-
Övriga kortfristiga skulder		11 749 478	18 754 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 960 171	1 131 190
Summa kortfristiga skulder		66 016 768	49 610 021
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		129 028 543	49 610 021

	2023-01-01-
	Not 2023-06-30
KASSAFLÖDESANALYS	
<i>Belopp i kr</i>	
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	6 323
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 323
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-5 027 330
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	16 406 747
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 385 740
Investeringsverksamheten	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-44 004 688
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-44 004 688
Finansieringsverksamheten	
Inbetalda medlemsinsatser	61 740 000
Erhållen kassa/räntekompensation	1 265 452
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	63 005 452
Årets kassaflöde	30 386 504
Likvida medel vid årets början	322 711
Likvida medel vid årets slut	30 709 215

Noter (Kr)

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är i övrigt oförändrade från föregående år.

Föreningens redovisningsvaluta är svenska kronor.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter, utlägg och liknande avdrag. Föreningens huvudsakliga intäkter består av medlemsavgifter från föreningens medlemmar. Dessa baseras på årsavgiften fördelat på tolv månader och aviseras månadsvis i förskott. Från och med avräkningsdagen tillfaller avgifterna föreningen, dessförinnan tillfaller endast den del som avser avsättning till underhållsfond och amortering föreningen.

Utöver årsavgifter har föreningen intäkter för såld el till medlemmarna. Av bostäderna förbrukad el mäts individuellt och aviseras månadsvis i efterskott, så kallad IMD (individuell mätning och debitering).

Skatt

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Det innebär att föreningen inte betalar någon inkomstskatt. Utöver årsavgifterna har föreningen inkomster från försäljning el för vilka inkomsten är underlag för mervärdesskatt.

I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt.

Den latent skatteskuld som uppstår vid överföringen av fastigheten beräknas på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde och faller ut först vid en eventuell likvidering av föreningen. Någon reservering för latent skatt görs ej.

Föreningen belastas under byggtiden med fastighetsskatt på både tomtmarken och byggnad under uppförande. Efter byggnadens färdigställande är föreningen befriad från fastighetsavgift i 15 år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt del tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Noter (Kr)

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering, försäljning eller när några framtida ekonomiska fördelar inte kan förväntas från användningen av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas som övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

FAR:s RedU 9

Vid förvärvet av fastigheten har föreningen tillämpat Fars uttalande RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att byggnaden delas upp i olika utbytbara delar, komponenter, med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider.

Ingen avskrivning görs på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Då byggnaden togs i bruk per avräkningsdagen, 2023-06-30, har inga avskrivningar gjorts under räkenskapsåret.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och kommer att ligga till grund för avskrivningen på byggnaden framöver:

Stomme	120 år
Platta, grundläggning, markarbeten	120 år
Tak, fasad	50 år
Fönster, dörrar	30 år
Installationer	50 år
Inre underhåll (BRH:s ansvar)	120 år
Övrigt	120 år

För att tillmötesgå BFN (Bokföringsnämnden) men ändå inte skapa en överksam kassa tillämpas en linjär avskrivning men föreningen tar inte ut någon ökad årsavgift. Det innebär att det uppkommer ett bokföringsmässigt negativt resultat i föreningen, men detta är planerat och inget som behöver åtgärdas. Föreningen kan år efter år ha ett bokföringsmässigt negativt resultat utan att något händer. Det är dock viktigt att beakta att föreningens kassaflöde går ihop och att det är beräknat utifrån det faktiska underhållsbehovet.

Yttre underhållsfond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt stadgarna göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital efter att beslut fattats av föreningsstämman. Uttag från fond görs för att täcka årets underhållskostnader, också efter beslut på föreningsstämma.

Då ingen underhållsplan är framtagen ännu har avsättningen istället beräknats enligt vad som anges i ekonomisk plan, dvs 16 kr/kvm.

Noter (Kr)

Låneutgifter

Låneutgifter som är hänförliga till uppförandet av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den kvalificerade tillgångens anskaffningsvärde. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med en nödvändighet tar en betydande tid i anspråk för att färdigställa. Aktiveringen upphör när alla aktiviteter som krävs för att färdigställa tillgången för dess avsedda användning eller försäljning huvudsakligen har slutförts.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder, låneskulder och övriga skulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när föreningen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, löper ut eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt löper ut.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Likvida medel

Likvida medel är ett finansiellt instrument och innefattar kassa och banktillgodohavanden.

Låneskulder, leverantörsskulder och övriga skulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader (upplupet anskaffningsvärde). 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.

Kortfristiga leverantörsskulder samt övriga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Noter (Kr)

Not 2 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda	-	-

Not 3 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	10 428 555	-
Anskaffningar	82 841 445	10 428 555
Utgående ack anskaffningsvärden	93 270 000	10 428 555
Årets avskrivningar	-	-
Utgående ack avskrivningar	-	-
Utgående planenligt restvärde	93 270 000	10 428 555
Bokfört värde byggnad	82 841 445	-
Bokfört värde mark	10 428 555	10 428 555
	93 270 000	10 428 555

Byggnaden anses färdigställd på avräkningsdagen (2023-06-30).
Ingen avskrivning görs på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-06-30	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	38 836 757	44 561
Investeringar	30 992 758	38 792 196
Omklassificeringar till färdigställd byggnad	-69 829 515	-
Utgående redovisat värde	-	38 836 757

Noter (Kr)

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-12-31
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Byggnadskreditiv	50 296 419	-
Summa skulder till kreditinstitut	50 296 419	-

Föreningsbelåningen ligger per balansdagen hos SBAB i form av ett byggnadskreditiv.

Byggnadskreditivet har lagts om till vanlig föreningsbelåning den 1 september 2023 (se not 8) varför skulden klassificeras som kortfristigt i balansräkningen.

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	31 530 000	31 530 000

Not 7 Eventualförpliktelser

	2023-06-30	2022-12-31
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningsbelåning

Den 1 september lades föreningens belåning om till ett föreningslån hos SBAB. Det nya lånet uppgår till 31 770 000 kr och är uppdelat i fyra lika stora delar varav en del med rörlig ränta och resterande två delar med fast ränta. Första förfallodag för ränta och amortering är 2023-12-30 och lånens villkorsperioder är följande:

Villkorsperioder:

Lånedel 1: 7 882 500 kr	2023-09-01 -- 2026-09-15	(fast ränta, 4,68%)
Lånedel 2: 7 882 500 kr	2023-09-01 -- 2025-09-15	(fast ränta, 4,92%)
Lånedel 3: 7 882 500 kr	2023-09-01 -- 2024-09-04	(fast ränta, 5,18%)
Lånedel 4: 7 882 500 kr	2023-09-01 -- 2024-09-02	(rörlig ränta 3 mån, f.n. 5,02%)

Förfallodagar för ränta och amortering under kommande räkenskapsår är 30 december, 30 mars och 30 juni. Belopp att amortera vid varje förfallodag är 9 854 kr per lånedel, dvs totalt 39 416 kr vid varje amorteringstillfälle.

Övrigt

Efter balansdagen kommer skulden avseende slutlig köpeskilling för aktierna i Vikingur Projekt 2 AB att regleras.

I övrigt finns inga händelser av väsentlig betydelse för föreningen att rapportera.

Noter (Kr)

Not 9 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning

Totala tillgångar.

Soliditet

Summan av eget kapital och eget-kapital-delen i obeskattade reserver vid årets utgång i förhållande till balansomslutningen.

Skuldsättning per kvm (BOA)

Summan av räntebärande skulder i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter.

Genomsnittlig årsavgift per kvm (BOA)

Totala årsavgifter i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter.

Sparande per kvm (BOA)

Summan av årets resultat, avskrivningar och kostnadsfört/planerat underhåll i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter.

Räntekänslighet

Summan av räntebärande skulder i förhållande till totala intäkter från avgifter.

Energikostnader per kvm (BOA)

Summan av energikostnader i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter.

Nettoskuldsättning

Summan av räntebärande skulder och tilläggsköpeskilling minus räntebärande tillgångar och likvida medel.

Linköping, den dag som framgår av vår elektroniska signering.

Ina Sjaavaag

Martin Everbring

Lovisa Stadig Rosvall

Ann Westman

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signering.

Per Gillmert
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Black & Timber
Org.nr. 769639-7236

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Black & Timber för räkenskapsåret 2023-01-01 -- 2023-06-30.

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 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsens 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Black & Timber för räkenskapsåret 2023-01-01 -- 2023-06-30 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Gillmert
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Nils Martin Anton Stefan Everbring

Styrelseledamot

Serienummer: 19900829xxxx

IP: 92.32.xxx.xxx

2023-11-15 13:20:04 UTC



INA SJAAVAAG

Styrelseledamot

Serienummer: 19770603xxxx

IP: 79.136.xxx.xxx

2023-11-15 13:26:28 UTC



ANN WESTMAN

Styrelseledamot

Serienummer: 19650915xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2023-11-15 14:11:02 UTC



LOVISA STADIG ROSVALL

Styrelseledamot

Serienummer: 19930505xxxx

IP: 217.215.xxx.xxx

2023-11-16 12:15:55 UTC



Per Erik Gillmert

Revisor

Serienummer: 19580524xxxx

IP: 62.63.xxx.xxx

2023-11-16 12:36:52 UTC



Penneo dokumentnyckel: OJCQQ-HX510-BSLKT-70GQP-X6CNU-10G45

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>