

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Black & Timber

769639-7236

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Black & Timber får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 13
- Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

Grundfakta om 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.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Richard Mellström Ordförande

Jakob Larsson Tillmar Sekreterare

Lina Bolton Fahlström Ordinarie ledamot

Emil Ahlgren Ordinarie ledamot

Maria Bahrehman Ordinarie ledamot

Gustaf Wisén Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Håkan Fransson, Advice Revision i Växjö AB - Ordinarie revisor

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av:

Marlén Söderman (sammankallande)

Anneli Brodd

Föreningsstämmor

En ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-19. Antal röstberättigade var 12 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året ombesörjts av Nest Förvaltning.

Den tekniska förvaltningen har under året ombesörjts av HTS.

Väsentliga händelser

Medlemsinformation

Medlemsbostäder: 22 stycken

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Ekonomi

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

Föreningen har sålt 1st laddbox.

Årsavgiften höjdes 2024-08-01 med 15%.

Bokförda räntekostnader redovisades förra året med för högt belopp om 428 366 kronor. Detta har rättats i år vilket såldes medfört att årets räntekostnader är 428 366 kronor för låga. Om räntekostnader redovisats korrekt så borde räntekostnaderna avseende räkenskapsåret 23/24 vara 1 911 392 kronor och för räkenskapsåret 24/25 1 320 829 kronor.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2407-2506	2307-2406	2207-2306
Nettoomsättning	1 901	1 657	6 323
Resultat efter finansiella poster	-468	-1 726	
Balansomslutning	92 276	93 839	129 029
Soliditet %	66	65	49
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	884	767	797
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	14 869	14 962	15 000
Sparande (kr) per kvadratmeter	174	0	3
Räntekänslighet %	16,83	19,5	19
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	162,57	159,1	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	98	77,9	

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 2 102 m² bostäder.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

För räkenskapsår 2025/2026 har avgiften höjts med 5%. Detta tillsammans med andra åtgärder gör att föreningen räknar med ett positivt kassaflöde för räkenskapsåret 2025/2026.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	61 740 000	1 112	1 270 663	-1 726 198
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-1 726 198	1 726 198
Förändring av underhållsfond		33 632	-33 632	
Årets resultat				-468 143
Belopp vid årets utgång	61 740 000	34 744	-489 167	-468 143

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-489 166
Årets resultat	-468 143
<i>Summa</i>	<i>-957 309</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond enligt ekonomisk plan	33 632
Balanseras i ny räkning	-990 941
<i>Summa</i>	<i>-957 309</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		1		
			2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.				
Nettoomsättning	2		1 900 799	1 657 011
Övriga rörelseintäkter			988	410 317
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			1 901 787	2 067 328
Rörelsekostnader				
Driftkostnader	3		-442 092	-412 047
Övriga externa kostnader	4		-207 812	-212 420
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar			-834 224	-834 292
Summa rörelsekostnader			-1 484 128	-1 458 759
Rörelseresultat			417 659	608 569
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter			6 660	5 531
Räntekostnader och liknande resultatposter			-892 463	-2 340 298
Summa finansiella poster			-885 803	-2 334 767
Resultat efter finansiella poster			-468 144	-1 726 198
Resultat före skatt			-468 144	-1 726 198
Årets resultat			-468 144	-1 726 198

BALANSRÄKNING

1

		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	91 591 682	92 435 708
Summa materiella anläggningstillgångar		91 591 682	92 435 708
Summa anläggningstillgångar		91 591 682	92 435 708
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 274	28 886
Aktuella skattefordringar		10 296	–
Övriga fordringar		423 338	471 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	55 668	49 631
Summa kortfristiga fordringar		497 576	550 360
Kassa och bank			
Kassa och bank		203 138	852 899
Summa kassa och bank		203 138	852 899
Summa omsättningstillgångar		700 714	1 403 259
SUMMA TILLGÅNGAR		92 292 396	93 838 967

	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och insatsemissioner	61 740 000	61 740 000
Reservfond	34 744	1 112
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>61 774 744</i>	<i>61 741 112</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-489 167	1 270 663
Årets resultat	-468 144	-1 726 198
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-957 311</i>	<i>-455 535</i>
Summa eget kapital	60 817 433	61 285 577
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 23 322 318	15 646 752
Summa långfristiga skulder	23 322 318	15 646 752
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 931 770	15 804 416
Leverantörsskulder	37 060	516 033
Aktuella skatteskulder	–	10 700
Övriga skulder	–	979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 183 815	574 510
Summa kortfristiga skulder	8 152 645	16 906 638
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	92 292 396	93 838 967

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	417 659	608 569
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	834 224	834 292
- Realisationsvinst	-988	-
Erhållen ränta	6 660	5 531
Erlagd ränta	-1 280 305	-1 954 013
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-22 750	-505 621
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fodringar	52 784	4 498 968
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-493 504	-15 004 413
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-463 470	-11 011 066
Investeringsverksamheten		
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	10 790	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	10 790	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-197 080	-18 845 251
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-197 080	-18 845 251
Årets kassaflöde	-649 760	-29 856 317
Likvida medel vid årets början	852 898	30 709 215
Likvida medel vid årets slut	203 138	852 898

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). . BNFAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisningsprinciperna är i övrigt oförändrade från föregående år.

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. 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. 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.

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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024/2025	2023/2024
	Hysesintäkter p-platser	25 850	19 645
	Årsavgifter bostäder	1 639 606	1 407 686
	Förbrukning	219 336	204 290
	Försäljning el	11 371	14 535
	Övriga intäkter	4 637	10 858
	Summa	1 900 800	1 657 014

Not 3	Driftkostnad	2024/2025	2023/2024
	Fastighetsförsäkring	32 940	26 876
	Taxebundna kostnader	409 152	385 171
	Summa	442 092	412 047

Not 4	Övriga externa kostnader	2024/2025	2023/2024
	Förvaltningsavtal	36 058	54 275
	Revisionsarvode	6 875	15 000
	Fastighetskostnader	26 558	20 525
	Övriga kostnader	138 321	122 620
	Summa	207 812	212 420

Not 5	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	93 270 000	93 270 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Försäljningar/utrangeringar	-9 898	–
	Utgående anskaffningsvärden	93 260 102	93 270 000
	Ingående avskrivningar	-834 292	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-834 128	-834 292
	Utgående avskrivningar	-1 668 420	-834 292
	Redovisat värde	91 591 682	92 435 708

Taxeringsvärde

Byggnad 60 996 000

Mark 12 301 000

Totalt taxeringsvärde 73 297 000

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	Förutbetalda försäkringspremier	31 672	30 060
	Övriga förutbetalda kostnader och intäkter	23 996	19 571
	Summa	55 668	49 631

Not 7	Skulder till kreditinstitut
-------	-----------------------------

Kreditinstitut	Räntesats	Villkors.dag	Belopp	Amortering
SBAB, 32848249	4,68%	2026-09-15	7 813 522	39 432
SBAB, 32848257	4,92%	2025-09-15*	7 813 522	39 432
SBAB, 32848265	2,89%	2028-05-11	7 813 522	39 432
SBAB, 32848273	2,81%	2027-05-11	7 813 522	39 432
Summa			31 254 088	157 728
Långfristiga skulder inkl. lån som konverteras inom 1år				31 096 360
Nästa års amortering av långfristig skuld				157 728
Lån som ska konverteras inom 1år				7 813 522
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				7 931 770
Amortering inom 2-5år beräknas uppgå till				630 912
Skulden beräknas efter 5år uppgå till				30 465 448
Ställda säkerheter			2024/2025	2023/2024
Fastighetsinteckningar			31 530 000	31 530 000

*Lånet förfaller under 2025/2026 och bör därmed formellt ses som kortfristig. Styrelsen avser dock att förlänga det och kommer därmed inte lösa in de.

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
-------	--	------------	------------

Upplupna räntekostnader	1 108	388 950
Förutbetalda intäkter	151 860	149 857
Övriga upplupna kostnader	30 847	35 702
Summa	183 815	574 509

UNDERSKRIFTER

Linköping den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Richard Mellström
Styrelseordförande

Jakob Tillmar Larsson

Emil Ahlgren

Maria Bahrehman

Lina Fahlström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Advice Revision i Växjö AB

Håkan Fransson
Auktoriserad revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Black & Timber 20250630

Unikt dokument-id:

e83395a6-aace-4642-94b0-240b60aadde4

Dokumentets fingeravtryck:

37f1998546f14897f02a5a67cd35aa6b832fdf4ebff992d2faa0ce04d6606017c9befb71db30c0c7dd0
6b60e6fe884bdb3eae6a7634f00999fc1155c3816fc99a

Undertecknare



Richard Mellström

E-post: rmellstrom@gmail.com
Enhet: Safari 18.6 on iPhone iOS 18.6.2 (smartphone)
IP nummer: 78.73.178.90

Verifierad med BankID: Carl Richard Mellström (19881113****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-11-07 15:15:41 UTC



Jakob Larsson Tillmar

E-post: jakob.larson.tillmar@gmail.com
Enhet: Chrome 142.0.0.0 on K Android 10 (smartphone)
IP nummer: 94.234.83.121

Verifierad med BankID: JAKOB LARSSON TILLMAR (19900706****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-11-10 06:28:11 UTC



Maria Bahrehman

E-post: bahrehman.maria@gmail.com
Enhet: Safari 26.0.1 on iPhone iOS 18.7 (smartphone)
IP nummer: 90.238.22.191

Verifierad med BankID: MARIA BAHREHMAN (19970114****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-11-10 08:34:49 UTC

Maria Bahrehman



Emil Ahlgren

E-post: emil.ahlgren1337@gmail.com
Enhet: Chrome 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP nummer: 163.116.168.120

Verifierad med BankID: Emil Carl Arne Ahlgren (19920523****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-11-10 08:35:06 UTC

Emil Ahlgren



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare



Lina Fahlström

E-post: lina.fahlstrom@gmail.com

Enhet: Samsung Browser 29.0 on K Android 10
(smartphone)

IP nummer: 90.231.87.127

Betrodd tidsstämpel:
2025-11-10 15:53:07 UTC



Håkan Fransson

E-post: hakan.fransson@advicerevision.se

Enhet: Chrome 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 62.182.223.229

Verifierad med BankID: HÅKAN
FRANSSON (19780719****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-11-11 07:44:46 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-11-11 07:44:46 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2025-11-11 07:44:46 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Håkan Fransson (hakan.fransson@advicerevision.se)
Enhet: Chrome 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 62.182.223.229 - IP Plats: Vaxjo, Sweden

2025-11-11 07:44:46 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Håkan Fransson (HÅKAN FRANSSON)
(hakan.fransson@advicerevision.se)
Enhet: Chrome 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 3.172.104.65 - IP Plats: Copenhagen, Denmark

2025-11-11 07:44:18 UTC

Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Håkan Fransson
(hakan.fransson@advicerevision.se)
Enhet: Chrome 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 62.182.223.229 - IP Plats: Vaxjo, Sweden

2025-11-10 15:55:26 UTC

Dokumentet lästes igenom av Håkan Fransson (hakan.fransson@advicerevision.se)
Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 94.191.137.64 - IP Plats: Borås, Sweden

2025-11-10 15:55:06 UTC

Dokumentet öppnades av Håkan Fransson (hakan.fransson@advicerevision.se)
Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 94.191.137.64 - IP Plats: Borås, Sweden

2025-11-10 15:53:08 UTC

Dokumentet skickades till Håkan Fransson (hakan.fransson@advicerevision.se)
Enhet: ()

2025-11-10 15:53:07 UTC

Dokumentet signerades av Lina Fahlström (lina.fahlstrom@gmail.com)
Enhet: Samsung Browser 29.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 90.231.87.127 - IP Plats: Linköping, Sweden

2025-11-10 15:53:03 UTC

Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Lina Fahlström
(lina.fahlstrom@gmail.com)
Enhet: Samsung Browser 29.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 90.231.87.127 - IP Plats: Linköping, Sweden

2025-11-10 15:17:51 UTC

Dokumentet lästes igenom av Lina Fahlström (lina.fahlstrom@gmail.com)
Enhet: Samsung Browser 29.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 90.231.87.127 - IP Plats: Linköping, Sweden

2025-11-10 15:11:33 UTC

Dokumentet öppnades av Lina Fahlström (lina.fahlstrom@gmail.com)
Enhet: Samsung Browser 29.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 90.231.87.127 - IP Plats: Linköping, Sweden

2025-11-10 08:35:06 UTC

Dokumentet signerades av Emil Ahlgren (emil.ahlgren1337@gmail.com)
Enhet: Chrome 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 163.116.168.120 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-11-10 08:35:05 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Emil Ahlgren (Emil Carl Arne Ahlgren)
(emil.ahlgren1337@gmail.com)
Enhet: Chrome 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 3.172.17.52 - IP Plats: Stockholm, Sweden



2025-11-10 08:34:49 UTC	Dokumentet signerades av Maria Bahrehman (bahrehman.maria@gmail.com) Enhet: Safari 26.0.1 on iPhone iOS 18.7 (smartmobil) IP nummer: 90.238.22.191 - IP Plats: Uppsala, Sweden
2025-11-10 08:34:48 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Maria Bahrehman (MARIA BAHREHMAN) (bahrehman.maria@gmail.com) Enhet: Safari 26.0.1 on iPhone iOS 18.7 (smartmobil) IP nummer: 3.172.17.23 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2025-11-10 08:34:36 UTC	Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Maria Bahrehman (bahrehman.maria@gmail.com) Enhet: Safari 26.0.1 on iPhone iOS 18.7 (smartmobil) IP nummer: 90.238.22.191 - IP Plats: Uppsala, Sweden
2025-11-10 08:34:36 UTC	Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Emil Ahlgren (emil.ahlgren1337@gmail.com) Enhet: Chrome 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 163.116.168.120 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2025-11-10 08:34:27 UTC	Dokumentet lästes igenom av Emil Ahlgren (emil.ahlgren1337@gmail.com) Enhet: Chrome 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 163.116.168.120 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2025-11-10 08:33:11 UTC	Dokumentet öppnades av Emil Ahlgren (emil.ahlgren1337@gmail.com) Enhet: Chrome 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 163.116.168.120 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2025-11-10 06:28:11 UTC	Dokumentet signerades av Jakob Larsson Tillmar (jakob.larson.tillmar@gmail.com) Enhet: Chrome 142.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil) IP nummer: 94.234.83.121 - IP Plats: Solna, Sweden
2025-11-10 06:28:10 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Jakob Larsson Tillmar (JAKOB LARSSON TILLMAR) (jakob.larson.tillmar@gmail.com) Enhet: Chrome 142.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil) IP nummer: 3.172.17.20 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2025-11-10 06:27:51 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Jakob Larsson Tillmar (JAKOB LARSSON TILLMAR) (jakob.larson.tillmar@gmail.com) Enhet: Chrome 142.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil) IP nummer: 3.172.17.20 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2025-11-10 06:27:36 UTC	Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Jakob Larsson Tillmar (jakob.larson.tillmar@gmail.com) Enhet: Chrome 142.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil) IP nummer: 94.234.83.121 - IP Plats: Solna, Sweden
2025-11-10 06:27:14 UTC	Dokumentet lästes igenom av Jakob Larsson Tillmar (jakob.larson.tillmar@gmail.com) Enhet: Chrome 142.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil) IP nummer: 94.234.83.121 - IP Plats: Solna, Sweden
2025-11-07 15:28:59 UTC	Dokumentet öppnades av Jakob Larsson Tillmar (jakob.larson.tillmar@gmail.com) Enhet: Chrome 142.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil) IP nummer: 94.234.77.156 - IP Plats: Malmo, Sweden
2025-11-07 15:15:41 UTC	Dokumentet signerades av Richard Mellström (rmellstrom@gmail.com) Enhet: Safari 18.6 on iPhone iOS 18.6.2 (smartmobil) IP nummer: 78.73.178.90 - IP Plats: Stockholm, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2025-11-07 15:15:40 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Richard Mellström (Carl Richard Mellström) (rmellstrom@gmail.com) Enhet: Safari 18.6 on iPhone iOS 18.6.2 (smartmobil) IP nummer: 3.172.104.66 - IP Plats: Copenhagen, Denmark
2025-11-07 15:15:30 UTC	Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Richard Mellström (rmellstrom@gmail.com) Enhet: Safari 18.6 on iPhone iOS 18.6.2 (smartmobil) IP nummer: 78.73.178.90 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2025-11-07 15:12:32 UTC	Dokumentet öppnades av Maria Bahrehman (bahrehman.maria@gmail.com) Enhet: Safari 26.0.1 on iPhone iOS 18.7 (smartmobil) IP nummer: 90.238.22.21 - IP Plats: Uppsala, Sweden
2025-11-07 15:09:33 UTC	Dokumentet lästes igenom av Richard Mellström (rmellstrom@gmail.com) Enhet: Safari 18.6 on iPhone iOS 18.6.2 (smartmobil) IP nummer: 78.73.178.90 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2025-11-07 15:01:33 UTC	Dokumentet öppnades av Richard Mellström (rmellstrom@gmail.com) Enhet: Safari 18.6 on iPhone iOS 18.6.2 (smartmobil) IP nummer: 78.73.178.90 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2025-11-07 14:46:06 UTC	Dokumentet skickades till Richard Mellström (rmellstrom@gmail.com) Enhet: Chrome 141.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 185.186.59.215 - IP Plats: Ljungby, Sweden
2025-11-07 14:46:05 UTC	Dokumentet skickades till Lina Fahlström (lina.fahlstrom@gmail.com) Enhet: Chrome 141.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 185.186.59.215 - IP Plats: Ljungby, Sweden
2025-11-07 14:46:04 UTC	Dokumentet skickades till Jakob Larsson Tillmar (jakob.larson.tillmar@gmail.com) Enhet: Chrome 141.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 185.186.59.215 - IP Plats: Ljungby, Sweden
2025-11-07 14:46:04 UTC	Dokumentet skickades till Emil Ahlgren (emil.ahlgren1337@gmail.com) Enhet: Chrome 141.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 185.186.59.215 - IP Plats: Ljungby, Sweden
2025-11-07 14:46:02 UTC	Dokumentet skickades till Maria Bahrehman (bahrehman.maria@gmail.com) Enhet: Chrome 141.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 185.186.59.215 - IP Plats: Ljungby, Sweden
2025-11-07 14:46:00 UTC	Dokumentet förseglades av Nest Förvaltning (hej@nest.se) Enhet: Chrome 141.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 185.186.59.215 - IP Plats: Ljungby, Sweden
2025-11-07 14:45:53 UTC	Enhet: Chrome 141.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 185.186.59.215 - IP Plats: Ljungby, Sweden
2025-11-07 14:39:51 UTC	Dokumentet skapades av Nest Förvaltning (hej@nest.se) Enhet: Chrome 141.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 185.186.59.215 - IP Plats: Ljungby, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Black & Timber

Org.nr 769639-7236

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Black & Timber för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 2025-06-30 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 huruvida 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Black & Timber för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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, eller

- 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.

Växjö den 11 november 2025

Håkan Fransson
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende