



Årsredovisning 2022



Brf Tillsammans i Tomtebo

Org nr 769639-9364

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tillsammans i Tomtebo, med säte i Umeå kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Tillsammans i Tomtebo i Umeå kommun bildades den 12 april 2021 och registrerades hos Bolagsverket den 5 maj 2021.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en oäka bostadsrättsförening. Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföras dock föreningen med en äka bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift på bostadsdelen inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 5 maj 2021.

Föreningens fastighet

Föreningen har tecknat köpekontrakt med Bonava Sverige AB gällande fastigheten Tomtebo 1:2 i Umeå kommun.

Föreningen har tecknat entreprenadkontrakt med Bonava Sverige AB den 24 november 2021 för uppförande av föreningens hus.

Föreningen kommer att bestå av 54 bostadsrätter i ett flerfamiljshus. Inflyttning i fastigheten beräknas att ske under september 2023.

Den totala boarean (BOA) är beräknad till 3 973 kvm.

Föreningen kommer att ha två öppna parkeringsplatser samt 50 parkeringsplatser i parkeringshus via delägarskap i samfällighetsförening.

Lägenhetsfördelning:

16 st	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök
15 st	4 rum och kök
5 st	5 rum och kök

Byggnaden, som under entreprenadtiden är brandförsäkrad av entreprenören, kommer vid överlämnandet till bostadsrättsföreningen att vara försäkrad till fullvärde. Föreningen kommer även teckna ansvars- och allriskförsäkring.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Svanenmärkning

Bostadsrättsföreningen Tillsammans i Tomtebo, fastighet Tomtebo 1:2, kommer, i samband med färdigställande, att bli miljömärkt enligt Svanen (nordisk miljömärkningslicens nr 3089 0043).

Gemensamhetsanläggning

Föreningen skall delta i en samfällighetsförening avseende parkeringshus. Andelstal för gemensamhetsanläggningen är ännu ej fastställt. Kostnaden bedöms, enligt ekonomisk plan, till 70 500 kr per år. Anläggningen ska förvaltas genom samfällighetsförening.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 16 mars 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Lennart Rosén	ordförande
	Anders Berg	
	Gerhard Makowsky	
Suppleant	Jennie Bergman	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft tre (två) protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Arvoden

Bildandemötet beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 500 kr per styrelsemöte. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 24 februari 2022. Tillstånd att upplåta bostadsrätter erhöles av Bolagsverket den 3 mars 2022.

Årsavgifter

Årsavgifter kommer att tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret.

Avräkning mot Bonava Sverige AB

Slutlig ekonomisk reglering av entreprenaden har ännu inte skett. Enligt entreprenadkontraktet är avräkningsdag den dag som infaller före närmaste kvartalsskifte efter det att entreprenaden är godkänd och slutfinansiering skett.

Entreprenören svarar för föreningens samtliga drifts- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten.

Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsbalans

Uppskattad anskaffningskostnad och finansieringsbalans har följande uppställning:

Anskaffningskostnad	196 014 000	Insatser	97 857 498
Likviditetsreserv	50 000	Upplåtelseavgifter	52 692 502
Uttaxering parkeringshus	8 000 000	Fastighetslån	53 514 000
S:a anskaffningskostnad	204 064 000	S:a finansiering	204 064 000

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca 671 kr/kvm BOA per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-05-05</u> <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter, hyror och övriga intäkter	0	0
Kostnader exkl avskrivningar	-0	-0
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	0	-0
 Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amortering	-770 168	0
Inbetalningar av medlemsinsatser	900 000	1 500 000
Delbetalning av entreprenadsumma	-83 871 250	0
Förändring av byggnadskreditiv	82 926 682	0
Upptagna fastighetslån	0	0
 Förändring av likvida medel	-814 736	1 500 000
 Likvida medel vid årets början	1 500 000	0
Likvida medel vid årets slut	685 264	1 500 000

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet fem (fyra) medlemmar. Under året har två (fem) medlemmar tillträtt samt en (en) medlem utträtt ur föreningen.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 500 000	0	1 500 000
Ökning av insatskapital	900 000		900 000
Årets resultat		0	0
Belopp vid årets utgång	2 400 000	0	2 400 000

Resultatdisposition

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drifts- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidspunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

Föreningens ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning med tilläggsupplysningar.

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar	2	15 841 250	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 841 250	0
Summa anläggningstillgångar		15 841 250	0
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos entreprenör	3	68 800 168	0
Övriga fordringar	4	685 264	1 500 000
Summa kortfristiga fordringar		69 485 432	1 500 000
Summa omsättningstillgångar		69 485 432	1 500 000
SUMMA TILLGÅNGAR		85 326 682	1 500 000
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 400 000	1 500 000
Summa bundet eget kapital		2 400 000	1 500 000
Summa eget kapital		2 400 000	1 500 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	82 926 682	0
Summa långfristiga skulder		82 926 682	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 326 682	1 500 000

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och avskrivning kommer att ske enligt en linjär avskrivningsplan med planerad början år 2023.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets aktiveringar	15 841 250	0
	15 841 250	0

Not 3 Fordringar hos entreprenör

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran avseende mark	68 030 000	0
Övriga fordringar hos entreprenör	770 168	0
	68 800 168	0

Not 4 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto förvaltare	685 264	1 500 000
	685 264	1 500 000

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnadskreditiv SEB, utnyttjad kredit	82 926 682	0
	82 926 682	0

Beviljad kredit per 2022-12-31: 123 549 000 kr.

Not 6 Ställda säkerheter

Föreningen har inga ställda säkerheter.

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Lennart Rosén

Gerhard Makowsky

Anders Berg

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Tillsammans_i_Tomtebo.pdf

Kvittensen skapad: 2023-03-27 16:50:33

Dokumentet är undertecknat av:

 Kent Niklas Jonsson (19741209XXXX) Revisor	2023-03-27 16:50:33
 Carl Lennart Rosén (19530910XXXX) Ledamot	2023-03-21 06:43:50
 Lars Anders Berg (19600806XXXX) Ledamot	2023-03-20 14:48:38
 GERHARD MAKOWSKY (19430502XXXX) Ledamot	2023-03-24 14:05:59



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Tillsammans_i_Tomtebo.pdf (226784 byte)

B7D4C78E5D9583B5F47DFAEFB987E82A900B05F43B2828887C4A8C1526CC30EC033F5FC74A5A7DB859F2
E443E25D1F352F151FFB10638DB1CEE54B42AF3B989E

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tillsammans i Tomtebo, org.nr 769639-9364

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tillsammans i Tomtebo för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 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 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 Tillsammans i Tomtebo för räkenskapsåret 2022.

Vi tillstyrker att föreningsstämman 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 trygghetssätt.

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.

Stockholm 2023, den dag som framgår av vår digitala signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2023-03-27 16:51:23

Dokumentet är undertecknat av:



Kent Niklas Jonsson (19741209XXXX) Revisor

2023-03-27 16:51:23



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (58407 byte)

98453F39D915209027888F65040AA4BF956303A40EDD63928A3328C4B17D799B2241242A588FD2D15DE5
8E6D95C45FFCE5893B1A31E16D68E6BEFA7E0156F2B0

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support