

Årsredovisning för
Brf White Campus Corner
769631-5220

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf White Campus Corner, 769631-5220, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2017. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 2016-01-07 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-01-18, föreningens stadgar registrerades 2016-01-18. Intygad kostnadskalkyl undertecknades av den byggande styrelsen 2016-10-14. Nya stadgar registrerades 2017-07-06.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade del av fastigheten Linköping Innovationen 1, 2016-10-13. Fastigheten består av 1 byggnad med 19 st bostadslägenheter och 1 st lokaler. Total BOA 1 231m². Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2016-10-13. Föreningen och styrelsen har tecknat ansvarsförsäkring hos Folksam Ömsesidig Försäkring fram till 2019-01-01. Av bostadsrättsföreningens 19 lägenheter var 19 tecknade med upplåtelseavtal vid årets utgång.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet påtagit sig ekonomiskt ansvar för osålda bostadslägenheter och dess tillhörande kostnader. Om det sex månader efter slutbesiktning finns osålda bostadslägenheter måste Peab Bostad AB köpa in dessa.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2017-01-01 - 2017-12-31:

Hans Fahlström	Ordförande	2017-01-01 - 2017-12-31
Per Arnell	Ledamot	2017-01-01 - 2017-12-31
Bo Lindberg	Ledamot	2017-01-01 - 2017-12-31
Håkan Johansson	Suppleant	2017-01-01 - 2017-05-18
Sune Samuelsson	Suppleant	2017-05-18 - 2017-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledarmöterna alternativt en av ledamöterna i förening med suppleanten.

Styrelsen har under 2017 haft sju protokollförda styrelsemöten varav ett var konstituerande möte. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2017-05-18.

Under räkenskapsåret 2017 har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 44 medlemmar, varav 4 st tillhör den byggande styrelsen. Under året har 3 bostadslägenheter överlåtits, 4 medlemmar utträtt och 40 medlemmar har beviljats medlemskap.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga övriga väsentliga händelser har skett under året.

Flerårsöversikt

	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	-	-
Balansomslutning	53 957 585	25 635 227
Resultat efter finansiella poster	-	-
Soliditet, %	61	-

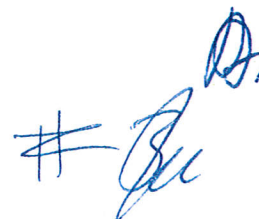
Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat- resultat	Årets resultat
Vid årets början	-	-	-	-	-
Disposition enl årsstämmobeslut	-	-	-	-	-
Förändring insatser	22 435 000	-	-	-	-
Förändring uppl.avgifter	-	10 410 000	-	-	-
Yttre underhållsfond	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	-
Vid årets slut	22 435 000	10 410 000	-	-	-

Resultatdisposition

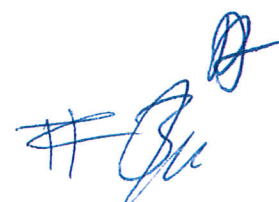
Till föreningsstämman förfogande finns inga disponibla medel.

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. Peab Bostad AB står för alla kostnader och erhåller alla intäkter t.o.m. avräkningsdagen.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-18- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter	1	_____	_____
Summa rörelseintäkter		-	-
Rörelsekostnader	2	_____	_____
Rörelseresultat		-	-
Finansiella poster		_____	_____
Resultat efter finansiella poster		-	-
Bokslutsdispositioner		_____	_____
Resultat före skatt		-	-
Årets resultat		_____	_____



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	15 811 145	25 620 914
Pågående nyanläggningar och forskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	34 782 519	-
Summa materiella anläggningstillgångar		50 593 664	25 620 914
Summa anläggningstillgångar		50 593 664	25 620 914
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	5	3 147 371	14 313
Summa kortfristiga fordringar		3 147 371	14 313
Kassa och bank			
Kassa och bank		216 550	-
Summa kassa och bank		216 550	-
Summa omsättningstillgångar		3 363 921	14 313
SUMMA TILLGÅNGAR		53 957 585	25 635 227

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		32 845 000	-
Summa bundet eget kapital		32 845 000	-
Summa eget kapital		32 845 000	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	17 394 000	15 820 914
Leverantörsskulder		33 807	9 800 063
Övriga skulder	7	3 476 487	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	208 291	14 250
Summa kortfristiga skulder		21 112 585	25 635 227
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 957 585	25 635 227

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

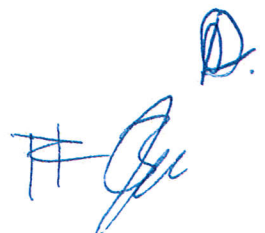
Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Nyckeltalsdefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.



Not 1 Intäkternas fördelning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-18- 2016-12-31
Summa	-	-

Peab Bostad AB erhåller samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen.

Not 2 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-18- 2016-12-31
Summa	-	-

Peab Bostad AB står för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen.

Not 3 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	25 620 914	-
-Nyanskaffningar	-	25 620 914
-Omklassificeringar	-9 809 769	-
	<u>15 811 145</u>	<u>25 620 914</u>
Redovisat värde vid årets slut	15 811 145	25 620 914
Varav byggnader	-	9 809 769
Varav mark	<u>15 811 145</u>	<u>15 811 145</u>
Summa	15 811 145	25 620 914
Fastighetsbeteckning del av Linköping Innovationen 1		
Taxeringsvärde byggnader	-	-
Taxeringsvärde mark	<u>15 889 000</u>	<u>-</u>
Summa	15 889 000	-

Total kontraktssumma för byggnad och mark uppgår enligt entreprenadkontraktet och köpekontraktet till 50 191 000 kr.

Not 4 Pågående nyanläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	-	-
Investeringar	24 972 750	-
Omklassificeringar	<u>9 809 769</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	34 782 519	-

Not 5 Övriga fodringar

	2017-12-31	2016-12-31
Fordran medlemmar	3 147 371	-
Fordran Peab Bostad AB	-	<u>14 313</u>
Summa	3 147 371	14 313



Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Byggnadskreditiv Swedbank	17 394 000	15 820 914
Summa	17 394 000	15 820 914

Not 7 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Förskott från medlemmar	3 335 000	-
Skuld till Peab Bostad AB	123 402	-
Arbetsgivaravgifter och skatter	18 085	-
Summa	3 476 487	-

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Revisionsarvode	15 000	14 250
Förutbetalda årsavgifter	192 373	-
Upplupen ränta	918	-
Summa	208 291	14 250



Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

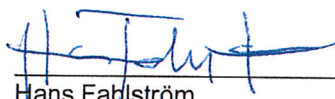
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	-	-

Eventalförpliktelser

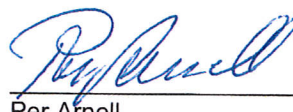
	2017-12-31	2016-12-31
Eventalförpliktelser	inga	inga

Underskrifter

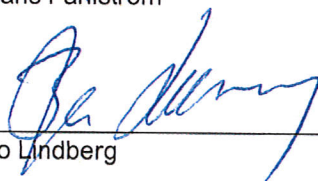
Linköping 2018 - 03-27



Hans Fahllström

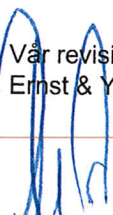


Per Arnell



Bo Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04 - 03
Ernst & Young AB



Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf White Campus Corner, org.nr 769631-5220

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf White Campus Corner för år 2017-01-01 - 2017-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat 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 *Revisorers 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorers ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionell 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf White Campus Corner för år 2017-01-01 - 2017-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 den 3 april 2018

Ernst & Young AB

Carlos Esterljung
Auktoriserad revisor