

Årsredovisning för
Brf White Campus Corner
769631-5220

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf White Campus Corner, 769631-5220, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2018. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-01-18 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens 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. I föreningen är total BOA 1 128 m² och total LOA 103 m². Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2016-10-13. Föreningen och styrelsen har tecknat ansvarsförsäkring hos Folksam fram till 2019-06-01.

Gemensamhetsanläggning/Samfällighet

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning Linköping Innovationen GA:1 med Linköping Innovationen 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 och 15 avseende gemensamhetslokal (felleshus) med omslutande växthus och tillhörande gård, andelstal 16/132 samt gemensamhetsanläggning Linköping Innovationen GA:2 med Linköping Smedstad 1:29, Linköping Innovationen 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 och 15 avseende vägar, grönytor och dagvattensystem, andelstal 1410/11950. Fastigheten ingår i samfällighet Linköping Innovationen S:1 med Linköping Innovationen 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 och 15 avseende väg och gemensamhetslokal, andelstal 0.8/11.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2018-01-01 - 2018-12-31:

Hans Fahlström	Ordförande	2018-01-01 - 2018-06-13
Per Arnell	Ledamot	2018-01-01 - 2018-06-13
Bo Lindberg	Ledamot	2018-01-01 - 2018-06-13
Sune Samuelsson	Suppleant	2018-01-01 - 2018-06-13
Tohid Ardeshiri	Ordförande	2018-06-13 - 2018-12-31
Elin Alkelin	Kassör	2018-06-13 - 2018-12-31
Emil Karlström	Ledamot	2018-06-13 - 2018-08-11
Erika Weddfelt	Ledamot	2018-06-13 - 2018-12-31
Erik Karlström	Ledamot	2018-06-13 - 2018-12-31
Johan Karlsson	Suppleant	2018-06-13 - 2018-12-31
Lars Jarnving	Suppleant	2018-06-13 - 2018-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, samt av ordförande eller kassör i förening med en av ledamöterna. På extrastämman 2019-02-26 valdes Anders Eklund in som ledamot.

Styrelsen har under 2018 haft 11 protokollförda styrelsemöten, ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2018-06-13.

Under räkenskapsåret har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB.



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets ingång 44 medlemmar och 39 medlemmar vid årets utgång. Under året har 2 lägenheter överlåtits, 9 medlemmar har utträtt och 4 medlemmar har beviljats medlemskap.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avräkningsdag skedde 2018-02-28, vilket innebär att Peab Bostad AB står för samtliga kostnader och erhåller alla intäkter t.o.m. avräkningsdagen. Byggandestyrelsen avgick på ordinarie föreningsstämma där sittande boendestyrelse blev invald.

Flerårsöversikt

	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	756 701	-
Resultat efter finansiella poster	-55 327	-
Soliditet, %	72	61
Lån per kvm bostadsyta	11 297	-
Årsavgift per kvm bostadsyta	680	-

Nyckeltalsdefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat- resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	22 435 000	10 410 000	-	-	-
Förändring insatser	2 120 000	-	-	-	-
Förändring uppl.avgifter	-	1 215 000	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	-55 327
Vid årets slut	24 555 000	11 625 000	-	-	-55 327

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat föregående år	-
Årets resultat	-55 327
Summa	-55 327

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till yttre underhållsfond	36 930
Balanseras i ny räkning	-92 257
Summa	-55 327

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter. Peab Bostad AB står för alla kostnader och erhåller alla intäkter t.o.m. avräkningsdagen 2018-02-28.

CS
ca

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	756 701	-
Summa rörelseintäkter		<u>756 701</u>	<u>-</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-407 239	-
Avskrivningar		-238 749	-
Summa rörelsekostnader		<u>-645 988</u>	<u>-</u>
Rörelseresultat		<u>110 713</u>	<u>-</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader		-166 040	-
Summa finansiella poster		<u>-166 040</u>	<u>-</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-55 327</u>	<u>-</u>
Årets resultat		<u>-55 327</u>	<u>-</u>

Gy
ea

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	49 952 251	15 811 145
Pågående nyanläggningar	4	-	34 782 519
Summa materiella anläggningstillgångar		49 952 251	50 593 664
Summa anläggningstillgångar		49 952 251	50 593 664
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar*		143 105	112 371
Övriga fordringar	5	39 535	3 035 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	30 487	-
Summa kortfristiga fordringar		213 127	3 147 371
Kassa och bank			
Kassa och bank		236 253	216 550
Summa kassa och bank		236 253	216 550
Summa omsättningstillgångar		449 380	3 363 921
SUMMA TILLGÅNGAR		50 401 631	53 957 585

ea

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		36 180 000	32 845 000
Summa bundet eget kapital		36 180 000	32 845 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-55 327	-
Summa fritt eget kapital		-55 327	-
Summa eget kapital		36 124 673	32 845 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	13 766 000	-
Summa långfristiga skulder		13 766 000	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	140 000	17 394 000
Leverantörsskulder		70 598	33 807
Skatteskulder		5 540	-
Övriga skulder	8	-	3 476 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	294 820	208 291
Summa kortfristiga skulder		510 958	21 112 585
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 401 631	53 957 585


cal

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.

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.

* I årets balansräkning särredovisas kundfordringar från övriga fordringar till skillnad mot föregående år. Jämförelsetalen har därmed räknats om.



Not 1 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	697 580	-
Debiterad el	28 057	-
Övrigt	31 064	-
Summa	756 701	-

Peab Bostad AB erhåller samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen 2018-02-28.

Not 2 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel	71 476	-
Hiss	6 138	-
Övriga driftkostnader	5 148	-
El	76 880	-
Värme	61 457	-
Vatten och avlopp	26 830	-
Sophämtning	26 788	-
Fastighetsskatt	4 617	-
Fastighetsförsäkring	6 018	-
Bredband, TV och telefoni	54 130	-
Styrelsearvode	17 650	-
Sociala avgifter	5 550	-
Revisionsarvode	15 625	-
Ekonomisk förvaltning	25 000	-
Bankkostnader	1 913	-
Övriga administrationkostnader	2 019	-
Summa	407 239	-

Peab Bostad AB står för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen 2018-02-28.



Not 3 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	15 811 145	25 620 914
-Nyanskaffningar	34 379 855	-
-Omklassificeringar	-	-9 809 769
Summa	50 191 000	15 811 145
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning enligt plan	-238 749	-
Summa	-238 749	-
Redovisat värde vid årets slut	49 952 251	15 811 145
Varav byggnader	34 379 855	-
Varav mark	15 811 145	15 811 145
Summa	50 191 000	15 811 145
Fastighetsbeteckning del av Linköping Innovationen 1		
Taxeringsvärde byggnader	13 754 000	-
Taxeringsvärde mark	3 002 000	15 889 000
Summa	16 756 000	15 889 000

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

Not 4 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Investeringar	-	24 972 750
Omklassificeringar	-	9 809 769
Summa	-	34 782 519

Rubriken Pågående nyanläggningar finns i balansräkningen för att specificera hur mycket som är under uppförande. Tidigare år har det i årsredovisningen redovisats som Byggnader och Mark vilket i föregående år justerades för att lämna en mer rättvisande bild.

Not 5 Övriga fodringar

	2018-12-31	2017-12-31
Fakturerade förskott	-	3 035 000
Fordran Peab Bostad AB	39 535	-
Summa	39 535	3 035 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	3 088	-
Eldebitering ut till medlem	13 853	-
Bredband, telefoni & TV	13 546	-
Summa	30 487	-

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsdag	2018-12-31	2017-12-31
Byggnadskreditiv Swedbank	-	-	-	17 394 000
Swedbank	0,84%	Rörligt	4 663 358	-
Swedbank	1,45%	2021-02-25	4 663 358	-
Swedbank	1,96%	2023-02-24	4 579 284	-
Summa			13 906 000	17 394 000

Amortering kommer att göras under 2019 med 140 000kr

Not 8 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Förskott från medlemmar	-	3 335 000
Skuld till Peab Bostad AB	-	123 402
Arbetsgivaravgifter och skatter	-	18 085
Summa	-	3 476 487

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Revisionsarvode	18 750	15 000
Förutbetalda årsavgifter	217 586	192 373
Upplupen ränta	18 004	918
EI	5 749	-
Värme	11 531	-
Styrelsearvode 2018	17 650	-
Sociala avgifter 2018	5 550	-
Summa	294 820	208 291

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	14 011 000	-

Eventalförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga


ea

Underskrifter

Linköping 2019-05-20



Tohid Ardeshiri



Elin Alkelin



Erika Weddfelt




Anders Eklund



Erik Karlström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-27
Ernst & Young AB



Carlos Esterling
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen 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 2018.

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 2018 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.

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 uppger, 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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 24 maj 2019

Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor