

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Källan 5, org.nr 769627-7537

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Källan 5 för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. 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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Källan 5 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping 2019-05-13

Emma Westholm

Auktoriserad revisor

Årsredovisning

Brf Källan 5

769627-7537

Styrelsen för Brf Källan 5 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

MC 
7/8

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen upplåter bostadsrätter i Linköping på adresserna Kungsbergsgatan 10 A-B samt Slättergatan 4 A-B, 6 A-B och 8 A-B.

Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening och marken ägs av föreningen.

Bostadsrättsföreningen Källan 5 i Linköping registrerades hos Bolagsverket 2014-03-10 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen har sitt säte i Linköping.

Föreningen förvärvade genom ett bolagsförvärv fastigheten Källan 5 från Isidorum AB den 30 september 2014.

FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning är Källan 5. Byggnadsår 1944.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta.

Föreningen omfattar 32 bostadslägenheter med en total yta fördelad enligt nedan:

1 r o k	1 st	34 kvm	
2 r o k	30 st	1380 kvm	(varav 3 st hyresrätter, 138 kvm)
3 r o k	1 st	57 kvm	
Totalt	32 st	1471 kvm	

STYRELSEN

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Fredrik Karlsson (Fram till 2018-07-23)

Jonathan Olsson

Håkan Ahlström

Jessica Gamble

Mathilda Claesson (Från och med 2018-06-01)

REVISOR

Emma Westholm, Baks & Co AB

MC 179

FÖRVALTNING

Ekonomi:	FRUBO AB
Fastighetservice:	MJ-Fjärrvärme & VVS AB
Trädgårdsskötsel och snöröjning:	HTS Trädgårdsservice & Utemiljö AB
Städ:	Ekonomistäd i Linköping AB
Fastighetsjour:	Securitas

MEDLEMSINFORMATION

Antal

Medlemmar vid räkenskapsårets början	39
Tillkommande medlemmar under året	3
Avgående medlemmar under året	3
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	39
Under året har tre överlåtelser skett	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt samtliga lägenhetsdörrar, utfört översikt och tvätt av samtliga tak, samt utfört en tvåårsbesiktning efter stambytet. Ett nytt initiativ har startats för att öka sammanhållning, förbättra utemiljön samt utföra rekrytering till styrelsen genom att två gånger per år utföra en gemensam städdag av föreningens tomt. Föreningen har även uppdaterat och klubbat igenom en stor revidering av föreningens stadgar på årsstämma och extrainkallad stämma i december.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	1 291	1 292	1 176	1 070
Resultat efter finansiella poster	-290	-46	-82	-493
Soliditet %	57	56	56	59
Balansomslutning	38 269	38 830	39 015	34 860
Årsavgift bostäder kr/kvm	807	807	807	721

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 002 968	4 636 291	96 312	-757 156	-45 525
<i>Resultatdisp. enl. föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-45 525	45 525
Förändring av underhållsfond			31 600	-31 600	
Årets resultat					-290 432
Belopp vid årets utgång	18 002 968	4 636 291	127 912	-834 281	-290 432

MC 
7/19

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-834 281
Årets resultat	-290 432
<i>Summa</i>	<i>-1 124 713</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond*	31 600
Balanseras i ny räkning	-1 156 313
<i>Summa</i>	<i>-1 124 713</i>

*0,2% av fastighetens taxeringsvärde

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	1 291 258	1 291 815
Övriga rörelseintäkter		-58	-1
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 291 200	1 291 814
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-728 630	-548 821
Övriga externa kostnader	3	-93 235	-128 267
Personalkostnader		-32 332	-58 876
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-437 229	-302 932
Summa rörelsekostnader		-1 291 426	-1 038 896
Rörelseresultat		-226	252 918
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-290 206	-298 482
Summa finansiella poster		-290 206	-298 443
Resultat efter finansiella poster		-290 432	-45 525
Resultat före skatt		-290 432	-45 525
Årets resultat		-290 432	-45 525

MC
ZC
7/10

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	36 698 982	36 726 202
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		36 698 982	36 726 202
Summa anläggningstillgångar		36 698 982	36 726 202
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		130	2 891
Övriga fordringar		139	40 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	40 661	40 868
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		40 929	84 374
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 529 466	2 019 767
<i>Summa kassa och bank</i>		1 529 466	2 019 767
Summa omsättningstillgångar		1 570 395	2 104 141
SUMMA TILLGÅNGAR		38 269 377	38 830 343

FOA
[Signature]
11/12/18

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	18 002 968	18 002 968
Upplåtelseavgifter	4 636 291	4 636 291
Fond för yttre underhåll	127 912	96 312
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>22 767 171</i>	<i>22 735 571</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-834 281	-757 156
Årets resultat	-290 432	-45 525
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 124 713</i>	<i>-802 681</i>
Summa eget kapital	21 642 458	21 932 890
Långfristiga skulder 6		
Skulder till kreditinstitut	16 282 433	16 406 433
Summa långfristiga skulder	16 282 433	16 406 433
Kortfristiga skulder		
Kort del av långfristiga lån	124 000	124 000
Leverantörsskulder	29 351	87 570
Aktuella skatteskulder	45 649	82 656
Övriga skulder	300	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	145 186	196 494
Summa kortfristiga skulder	344 486	491 020
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	38 269 377	38 830 343

JG
Ri
J&A

NOTER

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper

Värderingsprinciper resultaträkning

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Ersättning till anställda

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner har utbetalats.

Värderingsprinciper balansräkning

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Stomme, grund	120	0,83
Fasad	50	2
Fönster	50	2
Yttertak	40	2,5
Ventilation	25	4
Inre UH	120	0,83
Styr o övervak	15	6,67
Restpost	50	2
Stammar	50	2

19
784

Not 1	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	1 075 608	1 075 608
	Hysesintäkt bostadstäder	156 168	156 168
	Hysesintäkt p-platser	57 250	59 000
	Hysesintäkt förråd	2 232	6 332
	Rabatt hyra bostad	-	-2 200
	Rabatt årsavgift	-	-3 093
		1 291 258	1 291 815

Not 2	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetsstädning	-28 170	-28 231
	Bevakningskostnader/jour	-7 638	-11 757
	El	-32 927	-30 623
	Fjärrvärme	-188 992	-191 471
	Vatten och avlopp	-66 128	-64 458
	Sophämtning/renhållning	-27 128	-28 794
	Grovsopor	-11 308	-9 992
	Snöröjning/sandning	-23 304	-15 618
	Fastighetsförsäkring	-46 895	-44 406
	Kabel-TV	-22 950	-22 592
	Fastighetsavgift/skatt	-42 784	-42 080
	Rep/underhåll	-	-2 144
	Rep/underhåll övrigt	-199 529	-
	Rep/underhåll portar och lås	-22 394	-20 505
	Rep/underhåll VVS	-	-3 969
	Rep/underhåll gård/trädgård	-9 835	-34 273
	Förbrukningsmaterial	-65	-1 096
	Förbrukningsinventarier	-5 732	-
	Försäkringsåterbäring	7 149	7 063
	OVK	-	-3 875
		-728 630	-548 821

Not 3	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Revisionsarvode	-16 063	-17 844
	Kameral förvaltning	-52 032	-50 387
	Kameral förvaltning, extra	-	-3 750
	Stämmokostnader	-1 621	-2 340
	Övriga kostnader, admin m.m.	-350	-796
	Extra bokslutskostnader	-	-9 688
	Bankkostnader	-3 379	-3 462
	Föreningsomkostnader	-4 071	-
	Konsultkostnader	-15 719	-40 000
		-93 235	-128 267

[Handwritten signature]
2019

Not 4	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	37 518 546	27 820 070
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Investering, stambyte	–	9 698 476
	Investering, säkerhetsdörrar	410 009	–
	Utgående anskaffningsvärden	37 928 555	37 518 546
	Ingående avskrivningar	-792 344	-489 412
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-437 229	-302 932
	Utgående avskrivningar	-1 229 573	-792 344
	Redovisat värde	36 698 982	36 726 202
	Taxeringsvärden	15 800 000	15 800 000
	Taxeringsvärde byggnad	10 000 000	
	Taxeringsvärde mark	5 800 000	

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Länsförsäkringar	32 205	30 795
	Securitas	2 595	–
	Com Hem AB	5 861	5 737
	Frubo AB	–	4 336
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 661	40 868

Not 6	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Swedbank 2855 294 720 2021-08-25 1,71%	3 106 928	3 138 928
	Swedbank 2855 294 746 2019-08-23 2,34%	3 106 928	3 138 928
	Swedbank 2855 294 761 2020-08-25 2,51%	3 106 928	3 138 928
	Swedbank 2855 294 811 2020-06-17 1,28%	4 348 649	4 348 649
	Swedbank 2857829 788 2019-06-19 1,08%	2 737 000	2 765 000
	Kort del av långfristig skuld	-124 000	-124 000
		16 282 433	16 406 433

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 15 786 433 kronor.

Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förskottsinsbetalda avgifter/hyror	6 176	84 997
	Uppl. utgiftsräntor	52 187	52 621
	Uppl. styrelsearvode inkl. soc. avgifter	45 500	58 876
	Tekniska Verken	36 625	–
	Stena Recycling	895	–
	HTS Utemiljö	2 593	–
	MJ Fjärrvärme	950	–
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	144 926	196 494

Not 8	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckning	16 710 700	16 710 700
	Summa ställda säkerheter	16 710 700	16 710 700

UNDERSKRIFTER

Linköping 2019-05-12



Jonathan Olsson



Håkan Ahlström



Jessica Gamble



Mathilda Claesson

Min revisionsberättelse har lämnats 13/5 2019



Emma Westholm
Auktoriserad revisor

