

Årsredovisning för  
**Brf Bläckhornet 2**  
769621-7095

Räkenskapsåret  
**2016-01-01 - 2016-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6
Noter till resultaträkning	7
Noter till balansräkning	7-8
Underskrifter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bläckhornet 2, 769621-7095, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2016. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 2010-06-02 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är äkta och registrerades hos Bolagsverket 2010-07-01, föreningens stadgar registrerades 2010-06-30. Nytt registreringsbevis utfärdades 2016-07-04 och nya stadgar utfärdades och registrerades 2015-10-19. Granskad ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 2015-05-08.

##### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare till fastigheten Nyköping Bläckhornet 1 som föreningen förvärvade 2015-03-19. Fastigheten består av 1 byggnad med 40 bostadslägenheter. Bostadsrättsföreningen har del i en gemensamhetsanläggning med 70 st biluppställningsplatser varav 2 handicap. Total BOA 3390 m<sup>2</sup>. Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2015-03-19. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring fram till 2018-01-01. Av bostadsrättsföreningens 40 lägenheter var 40 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.

##### Servitut

Fastigheten ingår med fastigheten Bläckhornet 2 i gemensamhetsanläggning Nyköping Lagret GA:1 och Nyköping Griffeln GA:4 samt samfällighet Nyköping Lagret S:1 avseende servitut till förmån för utrymme samt belastas av servitut för avlopp, fjärrvärme och utrymme.

##### Samfällighet/Gemensamhetsanläggning

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning Nyköping Lagret GA:1 och Nyköping Griffeln GA:4 samt samfällighet Nyköping Lagret S:1 med fastigheten Bläckhornet 2 för gemensamma behov av parkeringsyta och biluppställningsplatser.

##### Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2016-01-01 - 2016-12-31:

Rune Söderberg	Ledamot	2016-01-01 - 2016-12-31
Lars Sannö	Ledamot	2016-01-01 - 2016-12-31
Lars-Olov Bogren	Ledamot	2016-01-01 - 2016-12-31
Krister Nilsson	Suppleant	2016-01-01 - 2016-12-31
Johnny Andersson	Suppleant	2016-01-01 - 2016-12-31
Lars Göran Sigmundsson	Suppleant	2016-07-04 - 2016-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna alternativt en av ledamöterna i förening med en av suppleanterna. Styrelsen har under 2016 haft 6 protokollförda styrelsemöten varav ett var konstituerande. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2016-05-19.

Under räkenskapsåret 2016 har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

##### Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 53 medlemmar varav 5 i den byggande styrelsen.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga övriga väsentliga händelser har skett under året.

### Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	-	-	-	-
Balansomslutning	102 370 268	73 782 172	54 988	56 835
Resultat efter finansiella poster	-	-	-	-
Soliditet, %	-	-	-	-

### 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>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
<b>Summa rörelseintäkter</b>		-	-
<b>Rörelsekostnader</b>	2		
<b>Rörelseresultat</b>		-	-
<b>Finansiella poster</b>			
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-	-
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		-	-
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		-	-

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	3	98 270 357	68 029 213
Summa materiella anläggningstillgångar		98 270 357	68 029 213
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		98 270 357	68 029 213
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar	4	2 820 405	2 396 248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	19 066	750
Summa kortfristiga fordringar		2 839 471	2 396 998
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		1 260 440	3 355 961
Summa kassa och bank		1 260 440	3 355 961
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 099 911	5 752 959
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		102 370 268	73 782 172

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	6	93 576 145	63 529 213
Leverantörsskulder		1 120	4 500 759
Övriga skulder	7	8 736 700	5 737 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	56 303	14 250
Summa kortfristiga skulder		102 370 268	73 782 172
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		102 370 268	73 782 172

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BRNAR 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.

## Noter till resultaträkning

### Not 1 Intäkternas fördelning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<b>Summa</b>	-	-

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

### Not 2 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<b>Summa</b>	-	-

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

## Noter till balansräkning

### Not 3 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	68 029 213	
-Nyanskaffningar	30 241 144	68 029 213
	98 270 357	68 029 213
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>98 270 357</b>	<b>68 029 213</b>
Varav byggnader	72 470 357	42 229 213
Varav mark	25 800 000	25 800 000
<b>Summa</b>	<b>98 270 357</b>	<b>68 029 213</b>

#### Fastighetsbeteckning Nyköping Bläckhornet 1

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 19 600 000 kr

Taxeringsvärde byggnader	13 400 000	-
Taxeringsvärde mark	6 200 000	900 000
<b>Summa</b>	<b>19 600 000</b>	<b>900 000</b>

Total kontraktssumma för byggnad och mark uppgår enligt entreprenadkontraktet och köpekontraktet till 100 200 000 kr.

### Not 4 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Fordran medlemmar	2 243 436	2 352 600
Fordran Peab Bostad AB	576 968	43 648
Skattekontot	1	-
<b>Summa</b>	<b>2 820 405</b>	<b>2 396 248</b>



### Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Bankavgift	-	750
Fastighetsförsäkring	17 946	-
Bostadsrätterna	1 120	-
<b>Summa</b>	<b>19 066</b>	<b>750</b>

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsdag	2016-12-31	2015-12-31
Handelsbanken		Byggnadskreditiv	93 576 145	63 529 213
<b>Summa</b>			<b>93 576 145</b>	<b>63 529 213</b>

### Not 7 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Skuld till medlemmar	8 658 300	5 737 950
Fastighetsskatt	78 400	-
Reverslån Peab Bostad AB	-	-
<b>Summa</b>	<b>8 736 700</b>	<b>5 737 950</b>

### Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Revisionsarvode	14 250	14 250
Värme	38 717	-
Hysesfordran	3 336	-
<b>Summa</b>	<b>56 303</b>	<b>14 250</b>

### Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	36 045 000	36 045 000
<b>Summa ställda sökerheter</b>	<b>36 045 000</b>	<b>36 045 000</b>

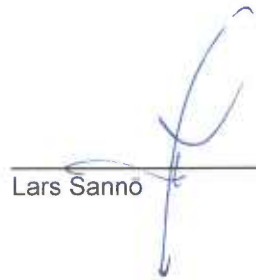
#### Eventalförpliktelser

Summa Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

## Underskrifter


Nyköping 2017-05/16

  
Rune Söderberg

  
Lars Sannö

  
Lars-Olov Bogren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05/18  
Ernst & Young AB

  
Carlos Esterling  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bläckhornet 2, org.nr 769621-7095

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bläckhornet 2 för år 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 2016 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 *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 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.

#### 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 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 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 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, förfälskning, 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 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 Bläckhornet 2 för 2016-01-01 - 2016-12-31 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18 maj 2017

Ernst & Young AB

Carlos Esterling  
Auktoriserad revisor