

Årsredovisning för  
**Brf Borgen i Norrköping**  
769623-0031

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 Borgen i Norrköping, 769623-0031, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2016. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### **Bostadsrättsföreningen**

Bostadsrättsföreningen bildades 2011-03-11 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 2011-04-15, föreningens stadgar registrerades 2011-04-15. Nytt registreringsbevis utfärdades och registrerades 2016-12-15 och nya stadgar registrerades 2016-01-04. Ekonomisk plan är upprättad och registrerades hos Bolagsverket 2016-11-30.

Föreningen har sitt säte i Norrköping kommun.

##### **Fastigheten**

Bostadsrättsföreningen tecknade 2015-12-22 köpekontrakt för fastigheten Pukan 1 i Norrköping för uppförande av fyra ferbostadshus med totalt 39 lägenheter samt 42 parkeringsplatser. Föreningen tecknade 2015-12-22 ett totalentreprenadkontrakt med Peab Bostad AB. Den totala boarean (BOA) uppgår till 2946 kvm.

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 2016-01-01 - 2016-12-31:

Per Arnell	Ordförande	2016-01-01 - 2016-12-31
Hans Fahlström	Ledamot	2016-01-01 - 2016-12-31
Bo Lindberg	Ledamot	2016-01-01 - 2016-12-31
Lars Johansson	Suppleant	2016-01-04 - 2016-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledarmöterna alternativt en av ledamöterna i förening med suppleanten. Styrelsen har under 2016 haft fyra protokollförda styrelsemöten varav ett var konstituerande möte. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2016-04-28.

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 4 medlemmar 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	100 578 258	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-	-	-	-
Soliditet, %	-	-	-	-

### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat- resultat	Årets resultat
Vid årets början	-	-	-	-	-
Disposition enl årsstämmbeslut	-	-	-	-	-
Förändring insatser	-	-	-	-	-
Förändring uppl.avgifter	-	-	-	-	-
Yttre underhållsfond	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	-
<b>Vid årets slut</b>	-	-	-	-	-

### 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	98 077 062	-
Summa materiella anläggningstillgångar		98 077 062	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		98 077 062	-
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar	4	1 148 812	-
Summa kortfristiga fordringar		1 148 812	-
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		1 352 384	-
Summa kassa och bank		1 352 384	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 501 196	-
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		100 578 258	-

## 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>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	94 540 316	-
Leverantörsskulder		3 000 000	-
Övriga skulder	6	2 849 000	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	188 942	-
Summa kortfristiga skulder		100 578 258	-
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		100 578 258	-

## 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.

## 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	-	-
-Nyanskaffningar	98 077 062	-
	98 077 062	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>98 077 062</b>	-
Varav byggnader	77 824 062	-
Varav mark	20 253 000	-
<b>Summa</b>	<b>98 077 062</b>	-

#### Fastighetsbeteckning Pukan 1

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 6 200 000 kr

Taxeringsvärde byggnader	-	
Taxeringsvärde mark	6 200 000	
<b>Summa</b>	<b>6 200 000</b>	-

Total kontraktssumma för byggnad och mark uppgår enligt entreprenadkontraktet och köpekontraktet till 109 805 000 kr.

### Not 4 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Fordringar bokningsavgifter	1 139 000	
Avräkning Peab Bostad AB	9 812	
<b>Summa</b>	<b>1 148 812</b>	-



**Not 5 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Räntesats</i>	<i>Villkorsdag</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Swedbank		Byggnadskreditiv	94 540 316	-
<b>Summa</b>			<b>94 540 316</b>	<b>0</b>

**Not 6 Övriga skulder**

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Bokningsavgifter	2 849 000	-
<b>Summa</b>	<b>2 849 000</b>	<b>-</b>

**Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Revisionsarvode	14 250	-
Upplupna räntor	174 692	-
<b>Summa</b>	<b>188 942</b>	<b>-</b>

**Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

**Ställda säkerheter**

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	41 060 000	-

**Eventalförpliktelser**

Eventalförpliktelser	inga	inga
----------------------	------	------

## Underskrifter

Solna 2017 -



Per Arnell



Hans Fahström



Bo Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - -  
Ernst & Young AB

\_\_\_\_\_  
Carlos Esterling  
Auktoriserad revisor