

Årsredovisning för  
**Brf Ekerum nr 2**  
716414-8426  
Räkenskapsåret  
**2008-01-01 - 2008-12-31**

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Noter	9-10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ekerum nr 2, 716414-8426 avger härmed årsredovisning för 2008, föreningens 19:e räkenskapsår.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Halltorp 1:17 och 1:18, Högsrum, Borgholms kommun. På fastigheten finns 87 småhus, som upplåtits med bostadsrätt för fritidsboende, ett gårdshus och två paviljonger.

### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lars Almhed, ordförande  
P-O Svensson  
Lars Bergman  
Harald Fälth  
Dag Holmberg, styrelsesuppleant

Mandatperioden utgår vid kommande ordinarie föreningsstämma för Lars Almhed, P-O Svensson, Lars Bergman och Dag Holmberg.

### Revisor

Revisor: godkänd revisor Lars-Magnus Berge, Grant Thornton, Östersund  
Revisorsuppleant: auktoriserad revisor Jan-Christer Persson, Grant Thornton, Östersund

### Valberedning

Inge Malm och Eva Jansson.

### Förvaltning

Modulgruppen / EVC Allfactoring AB, Stockholm har skött den administrativa och ekonomiska förvaltningen enligt särskilt tecknat avtal.  
Sunes Trädgårdstjänst, Mörbylånga har ombesörjt fastighetsskötsel mm. enligt särskilt tecknat avtal.  
Ekerum Golf & Resort AB, Borgholm har ombesörjt fastighetsskötsel enligt särskilt avtal.  
Sundegård Förvaltning AB, Borgholm har ombesörjt teknisk förvaltning enligt särskilt avtal.  
AntennTeleTeknik Färjestaden AB, har ombesörjt skötsel och programdistribution av TV-anläggning enligt särskilt avtal.

### Försäkringar

Föreningens byggnader var under året fullvärdesförsäkrade i Ölands Försäkringsbolag, Borgholm. Försäkringen innehåller också lösöresförsäkring med 200 000 kr per hus. Föreningen har avtal med Anticimex angående sanering/inspektion gnagare.

### Fastighetens taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 38 429 000 kr varav byggnadsvärde 23 987 000 kr.  
För 2009 har fastighetens taxeringsvärde höjts till 51 692 000 kr varav byggnadsvärde 32 030 000 kr.

### Medlemsantal och husöverlåtelse

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 86 st. Under året har det skett 2 st husöverlåtelse.  
(hus 230, hus 231). Totala antalet bostadsrätter är 87 st.

### Föreningens lån

Stadshypotek, låneskuld per 2008-12-31 2 898 500 kr.

Lånet (2 398 500 kr) tecknat 2005-03-07. Bundet till 2010-03-31. Ränta 3,7%. Amortering 150 000:- per år fr.o.m 2009.

Lånet (500 000 kr) tecknat 2005-12-30. Bundet till 2010-10-30. Ränta 3,66%. Amorteringsfritt.

### Styrelsens arbete, ekonomisk ställning och resultat

Styrelsen hade under 2008 nio protokollförda möten, varav två budgetmöten under vinterhalvåret i Stockholm.

Under 2008 har det omfattande målningsarbetet slutförts. Ett antal spröjs har varit av så dålig beskaffenhet att de kommer att bytas ut. Lång leveranstid gör att installation ej kan färdigställas förrän tidigast våren 2009.

Husen har efter det genomförda målningsarbetet fått en ordentlig och välbehövlig ansiktslyftning. Som en nästa etapp kommer under 2010 eller 2011 samtliga hängrännor och stuprör att målas.

Det är styrelsens bedömning att det yttre underhållet av fastigheterna kan ligga på en väsentligt lägre nivå de kommande åren.

Likviditeten har under 2008 utvecklats bättre än budget, delvis beroende på återhållsamhet men också på lägre kostnader än beräknat för vissa arbeten.

Det aviserade lånet på 500 000 kr kommer ej att behövas tas upp och amorteringarna på våra lån kommer att återupptas under 2009. De finansiella mål som sattes upp av styrelsen 2006 har nu uppnåtts.

För första gången på sju år visar resultaträkningen ett positivt resultat och föreningen kan nu uppvisa ett ackumulerat positivt resultat på ca 100 000 kr.

Likviditet och resultat förväntas att vara fortsatt tillfredsställande under 2009. Om vi inte drabbas av större oförutsedda kostnader eller politiska beslut bör nuvarande årsavgift kunna bibehållas ytterligare något år.

Räkenskapsårets överskott uppgår till 698 860 kr att jämföra med ett underskott på 161 611 kr föregående år.

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

Avvikelserna från budget grundar sig i huvudsak på följande:

Fastighetsskötsel Ekerum Golf löpande har understigit budget med 9 312 kr.

TV-anläggning service har understigit budget med 25 353 kr.

TV-anläggning kanalutbud har överstigit budget med 17 256 kr beroende på utökat kanalutbud (Viasat Golf).

Elektricitet har understigit budget med 14 246 kr.

VA-avgifter har överstigit budget med 36 790 kr.

Snöröjning har understigit budget med 13 000 kr.

Löpande underhåll mark har understigit budget med 31 500 kr.

Löpande underhåll utvändigt hus har understigit budget med 380 342 kr.

Ekerums vägsamfällighet har underskridit budget med 18 000 kr då ingen utdebitering gjorts från

Ekerums vägsamfällighet beroende på Ekerums exploateringsplaner.

Besiktningkostnader har understigit budget med 21 540 kr.

Konsultarvode har överstigit budget med 12 241 kr i huvudsak beroende på högre kostnader för juridisk rådgivning.



## Disposition av bolagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-176 233
avsättning underhållsfond	-222 600
extra avsättning underhållsfond	-200 000
årets resultat	698 860
Totalt	100 027
balanseras i ny räkning	100 027

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Handwritten signature and initials, possibly "H. J. H." and "2021".

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Årsavgifter		2 902 282	2 902 282
Övriga rörelseintäkter		45 475	64 675
		<u>2 947 757</u>	<u>2 966 957</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-2 019 533	-2 882 503
Avskrivning byggnader	1	-150 000	-150 000
<b>Rörelseresultat</b>		<u>778 224</u>	<u>-65 546</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		28 736	9 734
Räntekostnader		-108 100	-107 044
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>698 860</u>	<u>-162 856</u>
<b>Resultat före skatt</b>		698 860	-162 856
Inkomstskatt		-	1 245
<b>Årets resultat</b>		<u>698 860</u>	<u>-161 611</u>

Handwritten signature and initials, including "Hih" and "70".

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Nyttjanderätt	2	8 265 000	8 265 000
		<u>8 265 000</u>	<u>8 265 000</u>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	75 197 550	75 347 550
		<u>75 197 550</u>	<u>75 347 550</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>83 462 550</u>	<u>83 612 550</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		-	189 844
		<u>-</u>	<u>189 844</u>
<i>Kassa och bank</i>		1 976 126	800 488
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 976 126</u>	<u>990 332</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>85 438 676</u>	<u>84 602 882</u>

*H. H. H.*  
*70*  
*1/10*

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda grundavgifter		81 705 000	81 705 000
Nedskrivning grundavgifter		-435 000	-435 000
Yttre underhållsfond	5	1 019 547	596 947
		<u>82 289 547</u>	<u>81 866 947</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-598 833	-14 622
Årets resultat		698 860	-161 611
		<u>100 027</u>	<u>-176 233</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>82 389 574</u>	<u>81 690 714</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Banklån	6	2 898 500	2 898 500
		<u>2 898 500</u>	<u>2 898 500</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		119 500	6 668
Skatteskulder		24 102	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 000	7 000
		<u>150 602</u>	<u>13 668</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>85 438 676</u>	<u>84 602 882</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2008-12-31	2007-12-31
<i>Fastighetsinteckningar</i>		
Pantbrev i Halltorp 1:17	3 250 000	3 250 000
Pantbrev i Halltorp 1:18	1 200 000	1 200 000
<b>Summa</b>	<u>4 450 000</u>	<u>4 450 000</u>

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

*Handwritten signatures and initials:*  
H. P. H. J. H. S.

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01- 2007-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	698 860	-162 856
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	150 000	150 000
	848 860	-12 856
Betald skatt	-	1 245
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>848 860</b>	<b>-11 611</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	189 844	-189 592
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	136 934	-9 359
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 175 638</b>	<b>-210 562</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 175 638</b>	<b>-210 562</b>
Likvida medel vid årets början	800 488	1 011 050
Likvida medel vid årets slut	1 976 126	800 488



## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

### Banklån

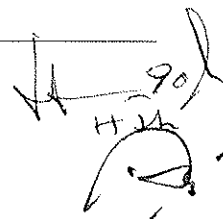
Banklånen har klassificerats som långfristiga då företagets syfte med krediterna är långfristig finansiering och man räknar inte med att minska utnyttjad kredit under det kommande året.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Föreningens byggnader skrivs av med 150 000:- per år motsvarande det belopp som normalt sett amorteras på föreningens banklån.

---

Handwritten signature and date, possibly "H. H. 90" and "H. H. 90".

## Noter

### Not 1 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Byggnader och mark	150 000	150 000
<b>Summa</b>	<b>150 000</b>	<b>150 000</b>

### Not 2 Nyttjanderätt

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Nyttjanderätt	8 265 000	8 265 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 265 000</b>	<b>8 265 000</b>

Nyttjanderättsavtal avseende golfbanan har träffats med Ekerums Gård AB på Öland som övertagits av Ekerum Golf & Resort AB gällande för all framtid. Föreningen har säkerhet för sin nyttjanderätt i form av pantbrev om 8 700 000 kr inom 77 200 000 kr i fastigheten Halltorp 1:10.

### Not 3 Byggnader och mark

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	76 890 000	76 890 000
	76 890 000	76 890 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 542 450	-1 392 450
-Årets avskrivning enligt plan	-150 000	-150 000
	-1 692 450	-1 542 450
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>75 197 550</b>	<b>75 347 550</b>
Taxeringsvärde byggnader:	23 987 000	23 987 000
Taxeringsvärde mark:	14 442 000	14 442 000
	<b>38 429 000</b>	<b>38 429 000</b>

### Not 4 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>				
Belopp vid årets ingång	81 270 000	596 947	-14 622	-161 611
Disposition av föregående års resultat			-161 611	161 611
Avsättning till yttre underhållsfond		422 600	-422 600	
Årets resultat				698 860
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>81 270 000</b>	<b>1 019 547</b>	<b>-598 833</b>	<b>698 860</b>

*H. 90  
H. 90  
D.*

### Not 5 Yttre underhållsfond

Avsättning till underhållsfond skall ske enligt stadgarna § 36 med 0,3% av anskaffningskostnaden för husen 74 199 235 kr = 222 600 kr/år. Extra avsättning till underhållsfond har skett med 200 000 kr. Yttre underhållsfond uppgår per 2008-12-31 till 1 019 547 kr.

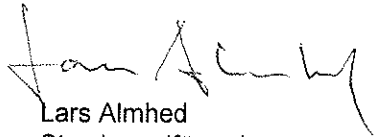
### Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

	2008-12-31	2007-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	2 598 500	2 598 500
	<b>2 598 500</b>	<b>2 598 500</b>


*Hilja*  
70  
Hilja

## Underskrifter

Stockholm 2009-01-19



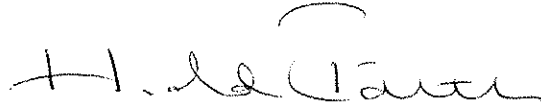
Lars Almhed  
Styrelseordförande



P-O Svensson

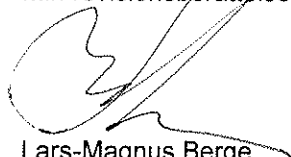


Lars Bergman



Harald Fälth

Min revisionsberättelse har avgivits 2009-03-02.



Lars-Magnus Berge  
Godkänd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

**Till årsstämman i**

**Brf Ekerum nr 2**

**Org.nr 716414-8426**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Ekerum nr 2 för räkenskapsåret 2008-01-01--2008-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund 2009-03-02



Lars Magnus Berge

Godkänd revisor