

Årsredovisning för
Brf Ekerum nr 2
716414-8426
Räkenskapsåret
2007-01-01 - 2007-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ekerum nr 2, 716414-8426 avger härmed årsredovisning för 2007, föreningens 18: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
Ulf Bernström
Lars Bergman
Harald Fälth, styrelsesuppleant

Mandatperioden utgår vid kommande ordinarie föreningsstämma för Lars Almhed, P-O Svensson, Ulf Bernström och Harald Fälth.

Revisor

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

Valberedning

Curt Friman och Inge Malm

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.

Sunwing Ekerum AB, Borgholm har ombesörjt fastighetsskötsel enligt särskilt avtal. Nytt avtal har tecknats med nya ägarna Ekerum Golf & Resort AB från 2007-11-01.

Sundegård Förvaltning AB, Borgholm har ombesörjt teknisk förvaltning enligt särskilt avtal.

SHE Service-huset AB, Kalmar har ombesörjt skötsel av TV-anläggning enligt särskilt avtal.

Försäkringar

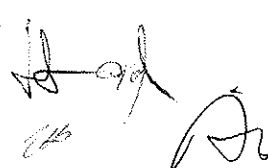
Föreningens byggnader var under året fullvärdesförsäkrade i Ölands Försäkringsbolag, Borgholm. Försäkringen innehåller också lösöresförsäkring med 200 000 kr per hus. Föreningen har avtal med Anticimex angående sanering/inspektion gnagare.

Fastighetens taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 38 429 000 kr varav byggnadsvärde 23 987 000 kr.

Medlemsantal och husöverlåtelse

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 86 st. Under året har det skett 5 st husöverlåtelse.
(hus 196, hus 216, hus 244, hus 245, hus 263,). Totala antalet bostadsrätter är 87 st.



Föreningens lån

Stadshypotek, låneskuld per 2007-12-31 2 898 500 kr.
Lånet (2 398 500 kr) tecknat 2005-03-07. Bundet till 2010-03-31. Ränta 3,7%. Amorteringsfritt t.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 2007 nio protokollförda möten, varav fyra under vinterhalvåret i Stockholm.

Under året har det omfattande målningsarbetet färdigställts vad gäller fasader och svartplåt. Målning av fönster, dörrar och spröjs återstår för merparten av husen och skall slutföras under våren 2008. Genom den genomförda målningen har husen fått en ordentlig och välbehövlig ansiktslyftning, varför styrelsen bedömer att det yttre underhållet av fastigheterna kan ligga på en väsentligt lägre nivå de kommande åren. Likviditeten har under 2007 utvecklats bättre än budget, delvis beroende på vissa förseningar i målningsarbetet. På grund av detta har det aviserade lånet på 500 000 kr ej behövt utnyttjas.

Likviditet och resultat förväntas att förbättras ytterligare under 2008 och 2009 med en väsentlig konsolidering av föreningens ekonomi som följd.

Räkenskapsårets underskott uppgår till 161 611 kr att jämföra med ett underskott på 444 080 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:

Teknisk förvaltning Sundegård löpande har överstigit budget med 19 598 kr.
Fastighetsskötsel Sunes löpande har understigit budget med 25 000 kr.
VA-avgifter har understigit budget med 9 927 kr.
Snöröjning har understigit budget med 13 000 kr.
Löpande underhåll mark har understigit budget med 23 777 kr.
Löpande underhåll utvändigt hus har understigit budget med 281 693 kr.
Fastighetsskatt har överstigit budget med 135 522 kr.
Konsultarvoden målning har understigit budget med 10 500 kr.

Disposition av bolagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-178 723
avsättning underhållsfond	-222 600
ianspråktagande av underhållsfond	386 701
årets resultat	-161 611
Totalt	-176 233
 balanseras i ny räkning	 -176 233

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-01-01- 2007-12-31</i>	<i>2006-01-01- 2006-12-31</i>
Årsavgifter		2 902 282	2 591 311
Övriga rörelseintäkter		64 675	23 400
		<u>2 966 957</u>	<u>2 614 711</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-2 882 503	-2 516 936
Avskrivning byggnader	1	<u>-150 000</u>	<u>-150 000</u>
Rörelseresultat		<u>-65 546</u>	<u>-52 225</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		9 734	11 501
Räntekostnader		<u>-107 044</u>	<u>-107 406</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-162 856</u>	<u>-148 130</u>
Resultat före skatt		<u>-162 856</u>	<u>-148 130</u>
Inkomstskatt		1 245	-295 950
Årets resultat		<u>-161 611</u>	<u>-444 080</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<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	75 347 550	75 497 550
		<u>75 347 550</u>	<u>75 497 550</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>83 612 550</u>	<u>83 762 550</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		189 844	252
		<u>189 844</u>	<u>252</u>
<i>Kassa och bank</i>		800 488	1 011 050
Summa omsättningstillgångar		<u>990 332</u>	<u>1 011 302</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>84 602 882</u>	<u>84 773 852</u>

H. Johansson
10/12

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda grundavgifter		81 705 000	81 705 000
Nedskrivning grundavgifter		-435 000	-435 000
Yttre underhållsfond	5	596 947	761 048
		<u>81 866 947</u>	<u>82 031 048</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 622	265 357
Årets resultat		-161 611	-444 080
		<u>-176 233</u>	<u>-178 723</u>
Summa eget kapital		<u>81 690 714</u>	<u>81 852 325</u>
Långfristiga skulder			
Banklån	6	2 898 500	2 898 500
		<u>2 898 500</u>	<u>2 898 500</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 668	6 244
Skatteskulder		-	9 783
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 000	7 000
		<u>13 668</u>	<u>23 027</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>84 602 882</u>	<u>84 773 852</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2007-12-31	2006-12-31
<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
Summa	<u>4 450 000</u>	<u>4 450 000</u>

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2007-01-01- 2007-12-31</i>	<i>2006-01-01- 2006-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-162 856	-148 130
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	150 000	150 000
	-12 856	1 870
Betald skatt	1 245	-294 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-11 611	-292 210
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-189 592	-252
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-9 359	-84 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-210 562	-377 378
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder		-37 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-37 500
Årets kassaflöde	-210 562	-414 878
Likvida medel vid årets början	1 011 050	1 425 928
Likvida medel vid årets slut	800 488	1 011 050

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.



Noter

Not 1 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2007-01-01- 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
Byggnader och mark	150 000	150 000
Summa	150 000	150 000

Not 2 Nyttjanderätt

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Nyttjanderätt	8 265 000	8 265 000
Redovisat värde vid årets slut	8 265 000	8 265 000

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

	2007-12-31	2006-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	76 890 000	76 890 000
	76 890 000	76 890 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 392 450	-1 242 450
-Årets avskrivning enligt plan	-150 000	-150 000
	-1 542 450	-1 392 450
Redovisat värde vid årets slut	75 347 550	75 497 550
Taxeringsvärde byggnader:	23 987 000	23 987 000
Taxeringsvärde mark:	14 442 000	14 442 000
	38 429 000	38 429 000

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	761 048	265 357	-444 080
Disposition av föregående års resultat			-444 080	444 080
Avsättning till av yttre underhållsfond		222 600	-222 600	
lanspråktagande av yttre underhållsfond		-386 701	386 701	
Årets resultat				-161 611
Belopp vid årets utgång	81 270 000	596 947	-14 622	-161 611

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. Ianspråktagande av underhållsfond har skett med 386 701 kr avs. kostnaden för målning. Yttre underhållsfond uppgår per 2007-12-31 till 596 947 kr.


Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

	2007-12-31	2006-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	2 598 500	2 598 500
	2 598 500	2 598 500

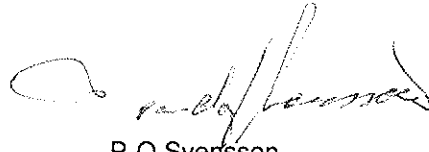
Handwritten signature and initials in black ink, located to the right of the table. The signature appears to be 'H. Sten' with a large flourish below it, and the initials 'HS' are written to the left.

Underskrifter

Stockholm 2008-02-19



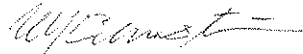
Lars Almhed
Styrelseordförande



P-O Svensson

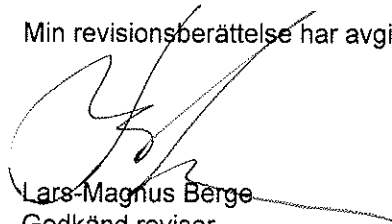


Lars Bergman



Ulf Bernström

Min revisionsberättelse har avgivits 2008-04-04



Lars-Magnus Berge
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Ekerum Nr 2

Org.nr 716414-8426

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Ekerum Nr 2 för räkenskapsåret 2007-01-01—2007-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd 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 de 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 föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. 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 föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsd i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Östersund den 4 april 2008



Lars Magnus Berge
Godkänd revisor