

Årsredovisning för
Brf Ekerum nr 2
716414-8426
Räkenskapsåret
2010-01-01 - 2010-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
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 2010, föreningens 21: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:

Anders Åkerlund, ordförande
Dag Holmberg
Harald Fälth
Eva Jansson
Julia Laband, styrelsesuppleant

Mandatperioden utgår vid kommande ordinarie föreningsstämma för Harald Fälth och Dag Holmberg.

Revisor

Revisor: auktoriserad revisor Barbro Ederwall, Grant Thornton, Östersund
Revisorsuppleant: auktoriserad revisor Mattias Eriksson, Grant Thornton, Östersund

Valberedning

Göran Sundegård och Jan Öhnell.

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 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 5 st husöverlåtelse. (hus 206, hus 212, hus 218, hus 222, hus 245). Totala antalet bostadsrätter är 87 st. *h*

h
34 Dh
004

Föreningens lån

Stadshypotek, låneskuld per 2010-12-31 1 387 500 kr.

Lånet (500 000 kr) tecknat 2010-03-30. Bundet till 2011-03-30. Ränta 1,62%. Amorteringsfritt

Lånet (387 500 kr) tecknat 2010-03-30. Bundet till 2012-03-30. Ränta 2,3%. Amortering 150 000:-/år.

Lånet (500 000 kr) tecknat 2010-10-30. Bundet till 2011-10-30. Ränta 2,51% Amorteringsfritt

Styrelsens arbete, ekonomisk ställning och resultat

Styrelsen hade under 2010 nio protokollförda möten.

Tillsammans med styrelsen i Brf Ekerum 1 har styrelsen upphandlat ny teknisk förvaltning och skötsel av föreningens fastigheter och markområden. Tidigare avtal med Sundegård Förvaltning AB, Ekerum Golf & Resort AB och Sunes Trädgårdstjänst har ersatts med ett heltäckande avtal med Riksbyggen, Växjö.

Styrelsen har också tillsammans med styrelsen i Brf Ekerum 1 tecknat avtal angående utbyte av befintligt tele/tv nät till nytt fibernät. Installationen är planerad under första halvåret 2011.

På initiativ av Ekerum Golf & Resort AB har diskussion angående existerande Nyttjanderättsavtal inletts.

Det finansiella resultatet för 2010 överträffar budget.

Under året har lån amorterats med 1 361 000 kr, och beslut har fattats att amortera ytterligare 500 000 kr på det lån som förfaller den 30 mars 2011.

Det operativa kassaflödet under året uppgick till + 1 020 136 kr.

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

Avvikelserna från budget grundar sig i huvudsak på följande:

Fastighetsskötsel Sunes löpande har överstigit budget med 12 157 kr.

TV-anläggning service har understigit budget med 27 457 kr.

Sophämtning, renhållning har understigit budget med 26 993 kr.

Bommen har överstigit budget med 34 726 kr. Ny installation av bom pga. inbrott.

Löpande underhåll mark har understigit budget med 200 151 kr.

Löpande underhåll utvändigt hus har understigit budget med 52 978 kr.

Ekerums vägsamfällighet har underskridit budget med 13 000 kr då ingen utdebitering gjorts från

Ekerums vägsamfällighet beroende på Ekerums exploateringsplaner.

Konsultarvode har understigit budget med 22 830.

Konsultarvode målning har understigit budget med 10 000 kr.

Advokatkostnader har överstigit budget med 19 375 kr.

Ekonomisk översikt

	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Omsättning	2 945 933	2 946 432	2 947 757	2 966 957	2 614 711
Rörelseresultat	870 136	722 978	778 224	-65 546	-52 225
Resultat efter finansiella poster	824 511	627 621	698 860	-162 856	-148 130
Balansomslutning	85 454 356	86 084 766	85 438 676	84 602 882	84 773 852
Fond för yttre underhåll	1 970 726	1 525 526	1 019 547	596 947	761 048

Disposition av bolagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	211 173
avsättning underhållsfond	-222 600
extra avsättning underhållsfond	-222 600
årets resultat	<u>816 454</u>
Totalt	582 427
balanseras i ny räkning	582 427

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

04
HJH

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
Årsavgifter		2 902 283	2 902 282
Övriga rörelseintäkter		43 650	44 150
		<u>2 945 933</u>	<u>2 946 432</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 925 797	-2 073 454
Avskrivning byggnader	1	-150 000	-150 000
Röreliseresultat		<u>870 136</u>	<u>722 978</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		6 582	9 606
Räntekostnader		-52 207	-104 963
Resultat efter finansiella poster		<u>824 511</u>	<u>627 621</u>
Resultat före skatt		<u>824 511</u>	<u>627 621</u>
Årets skattekostnad		-8 057	-10 496
Årets resultat		<u>816 454</u>	<u>617 125</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</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	74 897 550	75 047 550
		<u>74 897 550</u>	<u>75 047 550</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>83 162 550</u>	<u>83 312 550</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kassa och bank</i>		2 291 806	2 772 216
Summa omsättningstillgångar		<u>2 291 806</u>	<u>2 772 216</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>85 454 356</u>	<u>86 084 766</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
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	1 970 726	1 525 526
		<u>83 240 726</u>	<u>82 795 526</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-234 027	-405 952
Årets resultat		816 454	617 125
		<u>582 427</u>	<u>211 173</u>
Summa eget kapital		<u>83 823 153</u>	<u>83 006 699</u>
Långfristiga skulder			
Banklån	6	1 387 500	2 748 500
		<u>1 387 500</u>	<u>2 748 500</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		41 232	204 115
Skatteskulder		194 471	117 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 000	8 000
		<u>243 703</u>	<u>329 567</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>85 454 356</u>	<u>86 084 766</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2010-12-31	2009-12-31
<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	4 450 000	4 450 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

OH H24 MY

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	824 511	627 621
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	150 000	150 000
	974 511	777 621
Betald skatt	-8 057	-10 496
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	966 454	767 125
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-85 864	178 965
Kassaflöde från den löpande verksamheten	880 590	946 090
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 361 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 361 000	-150 000
Årets kassaflöde	-480 410	796 090
Likvida medel vid årets början	2 772 216	1 976 126
Likvida medel vid årets slut	2 291 806	2 772 216

DH
HJK
AA

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 men man räknar ändå 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. *1/2*

Noter

Not 1 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Byggnader och mark	150 000	150 000
Summa	150 000	150 000

Not 2 Nyttjanderätt

	2010-12-31	2009-12-31
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

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden: -Vid årets början	76 890 000	76 890 000
	76 890 000	76 890 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan: -Vid årets början	-1 842 450	-1 692 450
-Årets avskrivning enligt plan	-150 000	-150 000
	-1 992 450	-1 842 450
Redovisat värde vid årets slut	74 897 550	75 047 550
Taxeringsvärde byggnader:	32 030 000	32 030 000
Taxeringsvärde mark:	19 662 000	19 662 000
	51 692 000	51 692 000

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	1 525 526	-405 952	617 125
Disposition av föregående års resultat			617 125	-617 125
Avsättning till yttre underhållsfond		445 200	-445 200	
Årets resultat				816 454
Belopp vid årets utgång	81 270 000	1 970 726	-234 027	816 454

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 222 600 kr. Yttre underhållsfond uppgår per 2010-12-31 till 1 970 726 kr.

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

	2010-12-31	2009-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	650 000	1 748 500
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	737 500	600 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen		400 000
	1 387 500	2 748 500
För dessa skulder ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	4 450 000	4 450 000

OH HFL
UR AT

Underskrifter

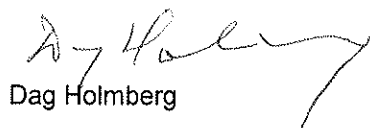
Stockholm 2011-02-08



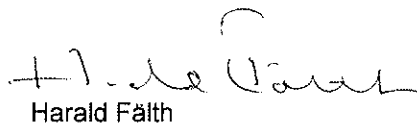
Anders Åkerlund
Styrelseordförande



Eva Jansson




Dag Holmberg



Harald Fälth

Min revisionsberättelse har avgivits 2011-05-02



Barbro Ederwall
Auktoriserad 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 år 2010. 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 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 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 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 redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Östersund den 2 maj 2011



Barbro Ederwall

Auktoriserad revisor