

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Ekorren, Skellefteå får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010-01-01--2010-12-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens gällande stadgar antogs vid föreningsstämma 2008-05-05.
Brf Ekorren, Skellefteå registrerades hos Bolagsverket den 24 maj 2008 och en ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket den 22 september 2009.

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Ekorren 13. Föreningen äger även genom en tredimensionell fastighetsbildning parkeringsplanet -2 i fastigheten Ekorren 11.
Markarealen för fastigheten Ekorren 13 är 2191 kvm och den totala boarean är 2981 kvm.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 juni 2010 där nuvarande styrelse valdes. Formell överlämningsstämma av byggande styrelsen har ännu ej skett men beräknas genomföras under 2011.

Vid inflyttningen i januari 2010 fanns det en del pågående arbeten i fastigheten som slutfördes under våren och början av hösten. Utemiljön färdigställdes med gräs och planteringar.

Komplettering av ventilationssystemet samt byte av ventilationsaggregat och värmeväxlare utfördes under december. Vissa arbeten har fått vänta på grund av vinter. Det kvarstår att åtgärda en del besiktningssmärkningar, sprickor i väggement, värmeläckage, garantiarbeten, mm.

Föreningen har haft några uppskattade gemensamma träffar för att vi alla ska lära känna varandra. Gemensamma utrymmen har kompletterats genom medlemmarnas idoga arbete, till glädje för alla.

Styrelse

Styrelsen har fr o m den ordinarie föreningsstämman haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Roger Sehlstedt, ordförande

Per Lidström, vice ordförande

Jeanette Nilsson, sekreterare

Erik Jerner, ledamot

Gunilla Marklund, ledamot

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Jeanette Nilsson och Per Lidström.
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, 2 i förening.
Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Till revisor valdes vid den ordinarie föreningsstämman Margareta Fallgren.

Valberedning

Valberedningen består av Elisabeth Lidström och Arne Andersson.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Nordvestor Förvaltning AB och den tekniska förvaltningen av HSB.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Under räkenskapsåret har 4 st lägenheter överlåtits. Medlemsantalet var vid årsskiftet 49 st.

Alla 32 lägenheter är upplåtna, varav 3 st till entreprenören Plusshus AB som hyr ut 2 av dessa genom andrahandsavtal.

Fastigheten

Byggnaden är försäkrad i Moderna försäkringar.

På fastigheten har uppförts 2 st flerbostadshus som tillsammans inrymmer 32 st lägenheter med bostadsrätt. Föreningen anlät Plusshus som totalentreprenör. I det närliggande parkeringshuset finns tillgång till 29 st parkeringsplatser.

Byggnadernas samt garageplatsernas anskaffningskostnad uppgår vid årsskiftet till 73,3 msek. Slutreglering med ytterligare 350 tsek till entreprenören beräknas ske under 2011.

Inflyttning i föreningens hus gjordes under januari 2010. Månadsavgifterna och driftkostnaderna avser därmed fr o m februari, 11 månader för detta räkenskapsår. Bostadsrättslägenheterna har adressen Södra Lasarettsvägen 10, 931 32 Skellefteå.

Investeringar

Under året har möbler införskaffats. Tilläggsbeställningar avseende källaren, balkongräcken, grinda, uttag i soprum samt montering av vattenkastare, har gjorts av styrelsen. Arbetena är utförda genom Plusshus AB och har lagts till på anskaffningskostnaden för byggnaden.

Under året har även hobbyrum iordningställt, sängar och tillbehör har införskaffats till övernattningsrummet.

Framtida utveckling

Budgeten för 2011 fastställdes av styrelsen i november. Månadsavgifterna ligger kvar på samma nivå som fastställdes på den ekonomiska planen. De uppgår till i genomsnitt 640 kr/kvm och år, inkl. värme.

Den genomsnittliga räntan på fastighetslånen är i mars 2011, 4,05%.

Förslag till resultatdisposition

till stämmans förfogande:

Balanserat resultat	-7 261
Årets resultat	<u>298 373</u>
	291 112

Styrelsen föreslår att stämman disponerar resultatet enligt följande:

Omföring till fond för yttre underhåll	110 000
Balanseras i ny räkning	<u>181 112</u>
	291 112



RESULTATRÄKNING

FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

		2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 079 753	0
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftskostnader	Not 2	-789 497	0
Övriga rörelsekostnader	Not 3	-138 554	-13 865
Avskrivningar	Not 4	-137 441	0
Summa fastighetskostnader		-1 065 492	-13 865
RÖRELSERESULTAT		1 014 261	-13 865
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter o likn resultatposter	Not 5	4 504	2 260
Räntekostnader o likn resultatposter	Not 6	-722 904	0
Summa finansiella poster		-718 400	2 260
Årets skatt		2 512	-593
ÅRETS RESULTAT		298 373	-12 197



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2010-12-31	2009-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	73 213 469	68 418 508
Byggnadsinventarier	Not 8	12 250	15 000
Inventarier och verktyg	Not 9	24 061	0
Summa anläggningstillgångar		73 249 780	68 433 508
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		4 618	0
Förutbetalda kostn o uppl intäkter		87 020	2 550
Summa kortfristiga fordringar		91 638	2 550
<i>Kassa, bank</i>			
Bank		687 596	5 781
Summa omsättningstillgångar		779 234	8 331
SUMMA TILLGÅNGAR		74 029 014	68 441 839

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	Not 10	2010-12-31	2009-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		44 665 000	0
Inbetalda upplåtelseavgifter		5 335 000	0
Fond för gemensamt underhåll		0	0
Summa bundet eget kapital		50 000 000	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 261	4 936
Årets resultat		298 373	-12 197
Summa fritt eget kapital		291 112	-7 261
Summa eget kapital		50 291 112	-7 261
 Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Byggekreditiv		0	49 382 500
Fastighetslån	Not 11	23 171 800	15 989 000
Nästa års amortering		-117 200	-117 200
Summa långfristiga skulder		23 054 600	65 254 300
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		85 803	875 088
Nästa års amortering		117 200	117 200
Övriga skulder		75 000	2 197 512
Upplupna kostn o förutbet intäkter		405 299	5 000
Summa kortfristiga skulder		683 302	3 194 800
SUMMA SKULDER O EGET KAPITAL		74 029 014	68 441 839
 Ställda panter			
Som säkerhet för lån lämnade inteckningar i fastigheten		23 300 000	23 300 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kronor om inte annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:10 årsredovisning för mindre aktiebolag (K2-reglerna).

Föregående år redovisades mark och pågående nybyggnad var för sig. För en bättre jämförelse med detta år så redovisas föregående års siffror tillsammans under byggnader och mark.

I övrigt är tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat framgår av not nedan.

Underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital.

Reservering för framtida underhåll och ianspråktagande för genomförda åtgärder, sker genom vinstdisposition utifrån styrelsens förslag, på basis av föreningens underhållsplan eller fastställd budget/ekonomisk plan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Avskrivningar enligt plan

Avskrivningar på byggnaden sker enligt progressiv avskrivningsplan. Årets avskrivning är 0,2% på anskaffningsvärdet. Avskrivningar på inventarier och byggnadsinventarier sker enligt linjär avskrivningsplan med 20% på anskaffningsvärdet.

Not 1	Nettoomsättning	2010	2009
Årsavgifter		1 749 231	0
Bilplatser		163 800	0
Kabel Tv /bredband/telefoni		59 840	0
Hushållsel		98 332	0
Fjärrkontroller		8 550	0
		2 079 753	0

Not 2	Driftskostnader	2010	2009
	Material	21 888	0
	Fastighetsskötsel	52 708	0
	Bevakning	17 816	0
	Underhåll	21 659	0
	Fastighetsel	227 243	0
	Drift o fjärravläsning energi	8 546	0
	Fjärrvärme	155 170	0
	Driftskostnader garage	43 500	0
	Vatten, avlopp	68 678	0
	Sopor	57 405	0
	Fastighetsförsäkring	15 788	0
	Kabel TV	37 400	0
	Telefoni	14 549	0
	Bredband	47 147	0
		789 497	0

Not 3	Övriga rörelsekostnader	2010	2009
	Förbrukningsinventarier	24 267	0
	Revisionsarsavoden (Pwc tillhör 2009)	1 250	5 000
	Ekonomisk förvaltning	74 988	0
	Övriga kostnader	21 105	5 882
	Service- och medlemsavgifter	5 100	2 551
	Bankavgifter	11 844	432
		138 554	13 865

Not 4	Avskrivningar	2010	2009
	Byggnader	129 290	0
	Byggnadsinventarier	2 750	0
	Inventarier och verktyg	5 401	0
		137 441	0

Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	2010	2009
	Ränteintäkter bank	4 504	2 260

Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	2010	2009
	Räntekostnader på fastighetslån	722 904	0



Not 7	Byggnader och mark	2010	2009
	IB Anskaffningsvärde	68 418 508	0
	Årets anskaffning	4 924 251	68 418 508
	IB ack avskrivning	0	0
	Årets avskrivning	-129 290	0
	Bokfört värde	73 213 469	68 418 508
	Varav mark	2 820 730	2 820 730
	Taxeringsvärde		
	Byggnad	26 000 000	
	Mark	3 186 000	
		29 186 000	

Not 8	Byggnadsinventarier	2010	2009
	IB Anskaffningsvärde	15 000	0
	Årets anskaffning	0	15 000
	IB ack avskrivning	0	0
	Årets avskrivning	-2 750	0
	Bokfört värde	12 250	15 000

Not 9	Inventarier och verktyg	2010	2009
	IB Anskaffningsvärde	0	0
	Årets anskaffning	29 462	0
	IB ack avskrivning	0	0
	Årets avskrivning	-5 401	0
	Bokfört värde	24 061	0

Not 10	Eget kapital	Insatser/upp- låtelseavgifter	Fond för yttre uh	Balanserat resultat	Årets resultat
	Ingående balans 2010-01-01	0	0	4 936	-12 197
	<i>Årets förändring</i>				
	Inbetalda insatser och upplåtelseavg.	50 000 000			
	Disposition enligt stämmobeslut		0	-12 197	12 197
	Årets resultat				298 373
	Utgående balans 2010-12-31	50 000 000	0	-7 261	298 373




Not 11	Fastighetslåneskuld	Skuld	%	Ränteändring
	Sparbanken Nord	7 945 000	4,20%	2012-08-31
	Sparbanken Nord takräntelån	7 956 000	3,76%	2011-02-27
	Sparbanken Nord	3 970 800	3,43%	2013-02-27
	Sparbanken Nord rörligt 3 mån	<u>3 300 000</u>	2,94%	2011-01-30
		23 171 800		

Räntan för takräntelånet är rörlig med intervall på 3 månader, den garanterade takräntan är 5,13%. Takräntelånet har löptid t o m 2014-11-30.


Amortering under 2011 (kortfristig skuld) blir enligt amorteringsplanen 117 200 kr och ytterligare 585 600 kr under de efterföljande 4 åren. Skulder som förfaller efter fem år är 22 469 000 kr.

Styrelsen får till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Skellefteå 2011-03-28


Roger Sehlstedt
ordförande


Per Lidström


Erik Jerner


Jeanette Nilsson


Gunilla Marklund

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2011-04-14


Margareta Fallgren
Föreningens revisor

Revisionsberättelse

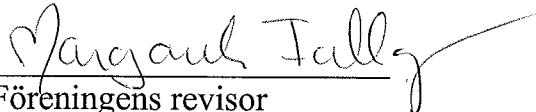
Undertecknad utsedd att granska förvaltningen och räkenskaperna för **Brf Ekorren, Skellefteå** för år 2010, får efter avslutat uppdrag avge följande revisionsberättelse

Revisionen har utförts enligt god revisionssed.

Då de till oss överlämnade handlingar inte föranleder några anmärkningar tillstyrker jag:

- att föreliggande resultat- och balansräkning omslutande 2 079 753 kronor respektive 74 029 014 kronor fastställs
- att årets överskott 298 373 kronor samt balanserat resultat -7 261 kr disponeras enligt styrelsens förslag samt
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för det gångna året.

Skellefteå 2011-04-14


Föreningens revisor
Margareta Fallgren