

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OSTKAMMAREN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ostkammaren får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Håkan Albrecht	ledamot
Ivar Stenport	ledamot
Lars-Göran Ek	ledamot
Li Cedervall Frizzo	suppleant
Ragnar Stenport	suppleant

REVISOR

Clas Niklasson, Revisor, Grant Thornton Sweden AB, Norrköping
Örjan Karlsson, Revisorssuppleant, Grant Thornton Sweden AB, Norrköping

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningen höll ordinarie föreningsstämma den 29 juni 2011. Under verksamhetsåret har 10 styrelsemöten hållits.

Föreningens ekonomiska plan registrerades den 10 november 2011 på Bolagsverket. Tillstånd att upplåta föreningens lägenheter har sedan erhållits från Bolagsverket den 11 november. Som säkerhet för inbetalda insatser har AB Bostadsgaranti lämnat en garantiförbindelse.

Vid årsskiftet var 26 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och antalet medlemmar uppgick till 36 stycken. Tillträde hade skett i 25 stycken lägenheter. Inga överlåtelser har skett under året.

FASTIGHETEN

Föreningen förvärvade fastigheten Stockholm Ostkammaren 3 från IKANO Bostad AB den 8 juli 2011. Samma dag tecknades även ett entreprenadavtal med IKANO Bostad AB för uppförande av 36 lägenheter i två huskroppar.

Byggstart av föreningens hus skedde i maj 2011 och inflyttning påbörjades i vecka 49, (december) 2011 och slutfördes i vecka 3, (januari) 2012.

Fastighetsförsäkring är tecknad för 2011 i Gjensidige Forsikring ASA.

Försäkring för byggsäkerhet under entreprenadtiden har tecknats hos Försäkrings AB Bostadsgaranti liksom tidigare Byggförsäkring. Byggherreansvarsförsäkring är tecknad hos Nordeuropa Försäkring av IKANO Bostad AB.

FÖRVALTNING

Kameral förvaltning har skötts av FRUBO AB. Avtal tecknat fr o m 2010-12-20.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Till styrelsen har under året inget arvode utbetalats.

EKONOMI

Inbetalning av insatser har, fram till årsskiftet, skett med 29 370 000 kronor. Härutöver har förskottsinsbetalning av insatser avseende förhandstecknade lägenheter, skett med totalt 4 550 250 kronor.

Slutlig finansiering har ordnats via SBAB Bank och föreningens lån om sammanlagt 33 746 000 kr har räntebundits med en tredjedel vardera på två, tre och fyra år. Lånen med tre respektive fyra års bindningstid har utbetalts i december 2011, medan lånet med två års bindning har utbetalts i januari 2012.

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Enligt totalentreprenadavtal tar entreprenören alla intäkter och kostnader fram till avräkningsdagen 2012-03-31.

Inget resultat finns av den anledningen att redovisa.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
OSTKAMMAREN
Org nr: 769613-9141

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01-- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01-- 2010-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror		47 168	0
Avräkning IKANO Bostad AB		1 529 322	30 551
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Förvaltningskostnader	1	-713 359	-31 392
Rörelseresultat före finansiella poster		863 131	-841
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter		44 058	841
Finansiella kostnader		-907 189	0
		-863 131	841
Resultat efter finansiella poster		0	0
Årets resultat		0	0

K

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
OSTKAMMAREN
Org nr: 769613-9141

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader/ mark	2	93 198 000	0
Summa anläggningstillgångar		93 198 000	0
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-/Hyresfordringar		47 168	0
Avräkning IKANO driftskostnader	3	1 559 873	30 551
		<u>1 607 041</u>	<u>30 551</u>
Kassa och bank		32 379 717	495 633
Summa omsättningstillgångar		33 986 758	526 184
SUMMA TILLGÅNGAR		127 184 758	526 184

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**OSTKAMMAREN**

Org nr: 769613-9141

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	7		
Insatser		29 370 000	0
Förskott insatser		4 550 250	500 000
		<u>33 920 250</u>	<u>500 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		0	0
Årets resultat		0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
Summa eget kapital		33 920 250	500 000
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	4	22 497 333	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
SBAB bev kredit	5	70 700 667	0
Övriga kortfristiga skulder		20 000	0
Uppl kostnad/förutbet intäkt		0	26 184
Upplupna utgifträntor		46 508	0
		<u>70 767 175</u>	<u>26 184</u>
Summa skulder		93 264 508	26 184
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		127 184 758	526 184
Ställda panter m.m.			
Fastighetsinteckningar	6	33 746 000	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

15

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**OSTKAMMAREN****Org nr: 769613-9141****TILLÄGGSUPPLYSNINGAR****REDOVISNINGSPRINCIPER**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Värderingsprinciper mm

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad livslängd.

	2011	2010
Not 1		
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Revisionsarvoden	-3 125	-3 125
Kameral förvaltning	-31 416	-26 184
Bankkostnader	-3 023	-2 083
Pantbrevskostnad	-675 795	0
	<u>-713 359</u>	<u>-31 392</u>

Not 2*Byggnad*

Ingående anskaffningsvärde	0	0
Upparbetat anskaffningsvärde	38 998 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>38 998 000</u>	<u>0</u>

Mark

Ingående anskaffningsvärde	0	0
Inköp mark/lagfart	54 200 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>54 200 000</u>	<u>0</u>

Utgående planenligt värde	93 198 000	0
----------------------------------	-------------------	----------

Taxeringsvärde

Mark	ej åsatt	ej åsatt
Byggnad	ej åsatt	ej åsatt

Not 3	2011	2010
--------------	-------------	-------------

Avräkning IKANO

IB	30 551	0
Årsavgifter	-47 168	0
Förvaltningskostnader	713 359	31 392
Ränteintäkter	-44 057	-841
Räntekostnader	907 189	0
	<u>1 559 873</u>	<u>30 551</u>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
OSTKAMMAREN
Org nr: 769613-9141

Not 4	<i>2011</i>	<i>2010</i>
<i>Långfristiga skulder</i>		
SBAB 22349252	11 248 667	0
SBAB 22349260	11 248 666	0
	22 497 333	0

	Aktuell räntesats	Villkor
SBAB 22349252	3,28%	2014-12-19
SBAB 22349260	3,60%	2015-12-18

Not 5		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
SBAB 22265717	31 702 667	0
SBAB 22574337	38 998 000	0
Byggnadskreditiv bev 95 mkr	70 700 667	0

	Aktuell räntesats	Villkor
SBAB 22265717	5,04%	2014-09-30
SBAB 22574337	5,11%	2014-09-30

K

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**OSTKAMMAREN****Org nr: 769613-9141****Not 6***Fastighetsinteckningar*

SBAB 33 746 000 inom 33 746 000

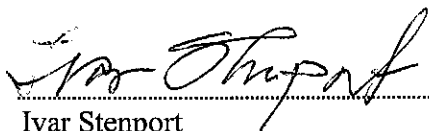
Not 7*Förändringar av eget kapital*

	Insatser	Förskotts- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	0	500 000	0	0	0
Förskottsbetalda insatser		4 050 250			
Slutbetalning av insatser	29 370 000				
Resultatdisp enl stämmobeslut				0	0
Avsättning yttre fond enl stämmobeslut			0	0	
Årets resultat					0
Belopp vid årets slut	29 370 000	4 550 250	0	0	0

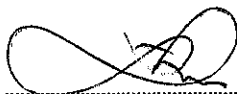
Stockholm 2013-16-12



Håkan Albrecht

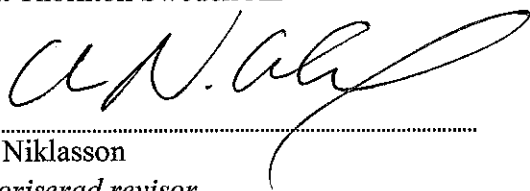


Ivar Stenport



Lars-Göran Ek

Vår revisionsberättelse har avgivits 2012-06-24³
Grant Thornton Sweden AB



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ostkammaren,
org.nr 769613-9141

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ostkammaren för
2011-01-01 – 2011-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ostkammaren för år 2011-01-01 – 2011-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

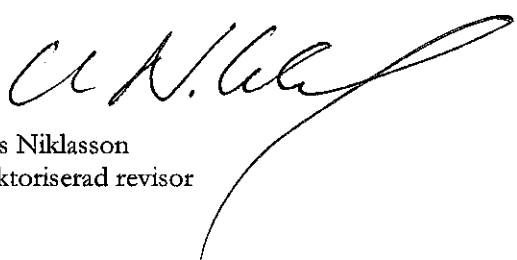
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 24 juni 2013



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor