

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OSTKAMMAREN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ostkammaren får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Håkan Albrecht	ledamot
Ivar Stenport	ledamot
Lars-Göran Ek	ledamot
Li Cederwall Frizzo	suppleant till 2012-06-27
Ragnar Stenport	suppleant till 2012-06-27
Stefan Ericsson	ledamot från 2012-06-27
Anne Stenberg	ledamot från 2012-06-27
Andreas Larses	suppleant från 2012-06-27
Carina Svensson	suppleant från 2012-06-27

REVISOR

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

FÖRENINGSPÅGÅR

Föreningen höll ordinarie föreningsstämma den 27 juni 2012. Under räkenskapsåret 2012 har 19 styrelsemöten hållits.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årsskiftet till 89 stycken fördelat på 62 bostadsrätter.

Under året har 7 stycken bostadsrätter överlåtits.

86 30
K → 9

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
OSTKAMMAREN
Org nr 769613-9141

FÖRENINGSFÖRÅGÖR forts.

Föreningen omfattar 62 bostadslägenheter fördelade enligt nedan:

1,5 rok	38 st	1 831 kvm
3 rok	12 st	805 kvm
4 rok	12 st	936 kvm
	62 st	3 572 kvm

Föreningen har 44 öppna parkeringsplatser på fastigheten. Av dem är 20 stycken uthyrda.

FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning är Stockholm Ostkammaren 3. Byggnadsår 2011/2012. Projektet färdigställdes vintern 2012 och entreprenaden blev godkänd 2012-02-10.

Fastighetsförsäkring för 2012 är tecknad i Gjensidige Forsikring ASA.

Bygghetsförsäkring har tecknats hos Försäkrings AB Bostadsgaranti

FÖRVALTNING

Kameral förvaltning har skötts av FRUBO AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Ikano Bostadsproduktion AB.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Vid stämman i juni 2012 beslutades om ett arvode om 40 000 kronor inkl social avgifter att disponeras av styrelsens ledamöter och suppleanter samt förtroendevald revisor fram till nästa ordinarie stämma. Arvodet har utbetalats i juni månad 2013.

EKONOMI

Föreningens lån vid årsskiftet uppgick till 33 623 600 kronor och lånen är räntebundna med en tredjedel vardera. Det första lånet är bundet fram till 2014-01-30, det andra fram till 2014-12-19 samt det tredje fram till 2016-12-18.

SE
IF SP
9 B

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Enligt totalentreprenadavtal tar entreprenören alla intäkter och kostnader fram till avräkningsdagen 2012-06-30.

Styrelsen föreslår att årets resultat enligt stadgarna balanseras i ny räkning.
Till stämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0 kronor
Årets resultat	<u>204 590 kronor</u>
	204 590 kronor
Till yttre fond enligt stadgar	114 551 kronor
I ny räkning överförs	<u>90 039 kronor</u>
	204 590 kronor

25
9 12 80
\$

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
OSTKAMMAREN
Org nr: 769613-9141

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01-- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01-- 2011-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	2 134 705	47 168
Övriga intäkter		63 517	0
Avräkning IKANO Bostad AB		<u>372 455</u>	<u>1 529 322</u>
		2 570 677	1 576 490
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-739 395	0
Reparation o underhåll	3	-4 784	0
Förvaltningskostnader	4	-92 390	-713 359
Rörelseresultat före finansiella poster		1 734 108	863 131
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter		266 557	44 058
Finansiella kostnader		<u>-1 796 075</u>	<u>-907 189</u>
		-1 529 518	-863 131
Resultat efter finansiella poster		204 590	0
Årets resultat		204 590	0

986
 11 00
 \$

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
OSTKAMMAREN
Org nr: 769613-9141

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	5	93 576 000	93 198 000
Mark	5	18 500 000	0
		<u>112 076 000</u>	<u>93 198 000</u>
Summa anläggningstillgångar		112 076 000	93 198 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-/Hyresfordringar		6 355	47 168
Övriga kortfristiga fordringar		1 000	0
Avräkning IKANO	6	1 995 845	1 559 873
Förutbetalda kostnader	7	21 282	0
		<u>2 024 482</u>	<u>1 607 041</u>
Kassa och bank		3 685 553	32 379 717
Summa omsättningstillgångar		5 710 035	33 986 758
SUMMA TILLGÅNGAR		117 786 035	127 184 758

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
OSTKAMMAREN
Org nr: 769613-9141

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	12		
Insatser		78 430 000	29 370 000
Förskott insatser		0	4 550 250
		<u>78 430 000</u>	<u>33 920 250</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		0	0
Årets resultat		204 590	0
		<u>204 590</u>	<u>0</u>
Summa eget kapital		78 634 590	33 920 250
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	8	33 491 110	22 497 333
<i>Kortfristiga skulder</i>			
SBAB bev kredit	8	0	70 700 667
Kort del av långa lån	8	132 490	0
Leverantörsskulder		540 490	0
Övriga kortfristiga skulder	9	4 767 290	20 000
Uppl kostnad/förutbet intäkt	10	29 573	0
Upplupna utgifträntor		0	46 508
Förskottsbetald avgift/hyra		190 492	0
		<u>5 660 335</u>	<u>70 767 175</u>
Summa skulder		39 151 445	93 264 508
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 786 035	127 184 758
Ställda panter m.m.			
Fastighetsinteckningar	11	33 746 000	33 746 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signatures and initials:
 S W 86
 \$ JD

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. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Not 1	2012	2011
<i>Rörelsens intäkter</i>		
Årsavgifter bostäder	2 075 015	47 168
Hysesintäkter p-platser	59 690	0
	2 134 705	47 168

Not 2

Driftskostnader

Gemensamhetsanläggning	-29 573	0
Elavgifter	-58 853	0
Fjärrvärme	-433 746	0
Vatten och avlopp	-48 311	0
Sophämtning/renhållning	-38 731	0
Snöröjning/sandning	-18 270	0
Fastighetsförsäkring	-24 774	0
Kabel-TV	-12 000	0
Bredband	-6 000	0
Teknisk förvaltning avtal	-66 459	0
Förbrukningsinventarier/ -material	-2 678	0
	-739 395	0

Not 3

Reparation o underhåll

Reparation o underhåll	-4 784	0
------------------------	--------	---

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

Not 4	<i>2012</i>	<i>2011</i>
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Inkassokostnader	-88	0
Styrelsearvode	-764	0
Revisionsarvoden	-4 375	-3 125
Kameral förvaltning	-77 840	-31 416
Kameral förvaltning extra	-2 625	0
Föreningsomkostnader	-2 208	0
Bankkostnader	-4 490	-3 023
Pantbrevskostnad	0	-675 795
	-92 390	-713 359

Not 5		
<i>Byggnad</i>		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Ingående upparbetat anskaffningsvärde	38 998 000	0
Upparbetat anskaffningsvärde	14 199 000	0
Ej betald entreprenadkostnad	4 679 000	0
Omföring till byggnad	-53 197 000	0
Anskaffningsvärde	53 197 000	38 998 000
Omföring från mark, markarbeten	35 700 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 576 000	38 998 000
<i>Mark</i>		
Ingående anskaffningsvärde	54 200 000	0
Omföring till byggnad, markarbeten	-35 700 000	
Inköp mark/lagfart	0	54 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 500 000	54 200 000
Utgående planenligt värde	112 076 000	93 198 000

<i>Taxeringsvärde</i>		
Mark	20 200 000	ej åsatt
Byggnad	14 934 000	ej åsatt
	35 134 000	

Not 6		
<i>Avräkning IKANO</i>		
IB	1 559 873	30 551
Årsavgifter	-995 544	-47 168
Driftkostnader	340 687	0
Förvaltningskostnader	46 898	713 359
Ränteintäkter	-256 730	-44 057
Räntekostnader	1 237 144	907 189
Övriga fordringar Ikano	63 517	0
	1 995 845	1 559 873

Not 7		
<i>Förutbetalda kostnader</i>		
Gjensidige Försäkringar	8 442	0
Frubo AB	6 840	0
Open Net	6 000	
	21 282	0

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
OSTKAMMAREN
 Org nr: 769613-9141

Not 8

Långfristiga skulder

	2012	2011
SBAB 22349252	11 207 867	11 248 667
SBAB 22349260	11 207 866	11 248 666
SBAB 22349244	11 207 867	0
Kort del av långa lån	-132 490	0
	33 491 110	22 497 333

	Aktuell räntesats	Villkor
SBAB 22349252	3,28%	2014-12-19
SBAB 22349260	3,60%	2015-12-18
SBAB 22349244	3,08%	2014-01-30

Kortfristiga skulder

SBAB 22265717	0	31 702 667
SBAB 22574337	0	38 998 000
Byggnadskreditiv bev 95 mkr	0	70 700 667

	Aktuell räntesats	Villkor
SBAB 22265717	Kreditivet löst under året	
SBAB 22574337	Kreditivet löst under året	

Not 9

Övriga kortfristiga skulder

Fakturor betalda av Ikano	88 290	0
Kvarstående entreprenadkostnad	4 679 000	0
	4 767 290	0

Not 10

Upplupen kostnad/förutbetalad intäkt

Ikano Bostadsproduktion	29 573	0
-------------------------	--------	---

Handwritten signature and initials

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
OSTKAMMAREN
Org nr: 769613-9141

Not 11

Fastighetsinteckningar

SBAB 33 746 000 inom 33 746 000

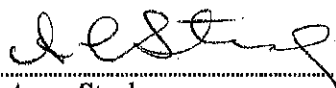
Not 12

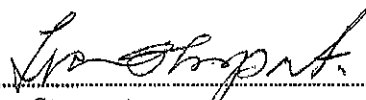
Förändringar av eget kapital

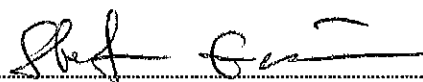
	Insatser	Förskotts- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	29 370 000	4 550 250	0	0	0
Förskottsbetalda insatser		0			
Slutbetalning av insatser	49 060 000	-4 550 250			
Resultatdisp enl stämmobeslut				0	0
Avsättning yttre fond enl stämmobeslut			0	0	
Årets resultat					204 590
Belopp vid årets slut	78 430 000	0	0	0	204 590

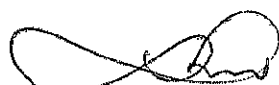
Stockholm 2013-06-12


Håkan Albrecht

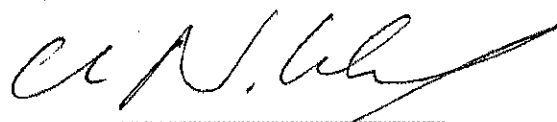

Anne Stenberg


Ivar Stenport


Stefan Ericsson


Lars-Göran Ek

Vår revisionsberättelse har avgivits 2013-06-24
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
2012-01-01 – 2012-12-31.

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 2012 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 2012-01-01 – 2012-12-31.

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.

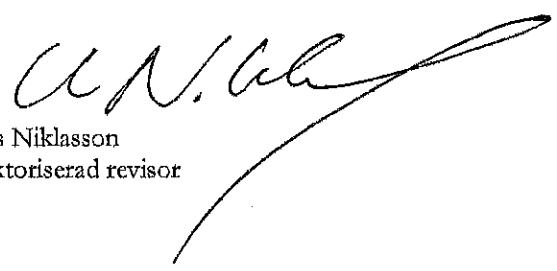
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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