

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OSTKAMMAREN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ostkammaren får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Carl-Axel Carlander	ledamot
Anne Stenberg	ledamot
Andreas Larses	ledamot
Roland Svensson	ledamot
Carina Svensson	suppleant
Gustav Eli	suppleant

REVISOR

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

FÖRENINGSFÖRÅGÖR

Föreningen höll ordinarie föreningsstämma den 26 juni 2013.

Under 2013 har 12 ordinarie styrelsemöten hållits.

Under 2013 har 12 överlåtelse godkänts av styrelsen.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årsskiftet till 87 stycken fördelat på 62 bostadsrätter.

FÖRENINGSFÖRFRÅGOR forts.

Föreningen omfattar 62 bostadslägenheter fördelade enligt nedan:

1,5 r o k	38 st	1 831 kvm
3 r o k	12 st	805 kvm
4 r o k	12 st	936 kvm
	62 st	3 572 kvm

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

Resultat och ställning	2013	2012
Nettoomsättning tkr	2 337	2 570
Resultat efter finansiella poster tkr	24	206
Balansomslutning tkr	112 885	117 786
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	636	636

FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning är Stockholm Ostkammaren 3. Byggnadsår 2011/2012. Projektet färdigställdes våren 2012 och entreprenaden blev godkänd 2012-02-10. Under januari 2014 har en 2-års besiktning med tillhörande åtgärder påbörjats.

Byggefelsförsäkring har tecknats hos Försäkrings AB Bostadsgaranti

Fastighetsförsäkring för 2013 är tecknad i Gjensidige Forsikring ASA.

Tyvärr har några medlemmar drabbats av inbrott och här måste vi engagera medlemmarna så att inte inbrott underlättas som t ex att ställa upp ytterdörrar etc.

FÖRVALTNING

Kameral förvaltning har skötts av FRUBO AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Ikano Bostadsproduktion AB. Vår ekonomiska förvaltning via Frubo har fungerat väl medan IKANOs tekniska förvaltning har fungerat dåligt och de har själva valt att avsluta den per 31/12 2014. Styrelsen fortsätter att söka ny teknisk förvaltning.

Vi har tecknat ett nytt avtal gällande snöröjning, som därmed blir billigare, samt ändrat i elavtalet med Fortum, som ger oss ca 10% lägre elkostnad.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Vid stämman i juni 2013 beslutades om ett arvode om 88 000 kronor inkl social avgifter att disponeras av styrelsens ledamöter och suppleanter samt förtroendevald revisor fram till nästa ordinarie stämma..

EKONOMI

Styrelsen har vidtagit åtgärder för att säkra en sund ekonomi, vilket lett till en avgiftshöjning på 25%. Detta beror på att föreningens värmekostnader varit avsevärt högre än IKANOs kalkyl samt att kalkylen saknade uppgift om avskrivning på föreningens fastigheter. Styrelsen har också försökt att beakta kommande fastighetstaxering.

Föreningens lån vid årsskiftet uppgick till 33 591 452 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.

BOKSLUTSDISPOSITIONER

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

Balanserat resultat	90 039 kronor
Årets resultat	<u>24 942 kronor</u>
	114 981 kronor
Till yttre fond enligt stadgar	117 000 kronor
I ny räkning överförs	- <u>2 019 kronor</u>
	114 981 kronor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
OSTKAMMAREN
Org nr: 769613-9141

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01-- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01-- 2012-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	2 336 998	2 134 705
Övriga intäkter		-54	63 517
Avräkning IKANO Bostad AB		0	372 455
		2 336 944	2 570 677
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-1 009 780	-739 395
Reparation o underhåll	3	-7 701	-4 784
Förvaltningskostnader	4	-187 795	-92 390
Rörelseresultat före finansiella poster		1 131 668	1 734 108
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter		9 617	266 557
Finansiella kostnader		-1 116 343	-1 796 075
		-1 106 726	-1 529 518
Resultat efter finansiella poster		24 942	204 590
Årets resultat		24 942	204 590

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
OSTKAMMAREN
Org nr: 769613-9141

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	5	93 576 000	93 576 000
Mark	5	18 500 000	18 500 000
		<u>112 076 000</u>	<u>112 076 000</u>
Summa anläggningstillgångar		112 076 000	112 076 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-/Hyresfordringar		0	6 355
Övriga kortfristiga fordringar		0	1 000
Avräkning IKANO	6	0	1 995 845
Förutbetalda kostnader	7	21 443	21 282
		<u>21 443</u>	<u>2 024 482</u>
Kassa och bank		788 035	3 685 553
Summa omsättningstillgångar		809 478	5 710 035
SUMMA TILLGÅNGAR		112 885 478	117 786 035

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
OSTKAMMAREN
Org nr: 769613-9141

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	12		
Insatser		78 430 000	78 430 000
Yttre reparationsfond		114 551	0
		<u>78 544 551</u>	<u>78 430 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		90 039	0
Årets resultat		24 942	204 590
		<u>114 981</u>	<u>204 590</u>
Summa eget kapital		78 659 532	78 634 590
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	8	33 537 455	33 491 110
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kort del av långa lån	8	53 997	132 490
Leverantörsskulder		194 899	540 490
Övriga kortfristiga skulder	9	200 170	4 767 290
Uppl kostnad/förutbet intäkt	10	60 247	29 573
Förskottsbetald avgift/hyra		179 178	190 492
		<u>688 491</u>	<u>5 660 335</u>
Summa skulder		34 225 946	39 151 445
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 885 478	117 786 035
Ställda panter m.m.			
Fastighetsinteckningar	11	33 746 000	33 746 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Not 1	2013	2012
<i>Rörelsens intäkter</i>		
Årsavgifter bostäder	2 259 688	2 075 015
Hyresintäkter p-platser	77 310	59 690
	2 336 998	2 134 705

Not 2

<i>Driftskostnader</i>		
Hissbesiktning	-2 115	0
Gemensamhetsanläggning	-39 430	-29 573
Elavgifter	-74 518	-58 853
Fjärrvärme	-407 931	-433 746
Vatten och avlopp	-78 600	-48 311
Sophämtning/renhållning	-35 276	-38 731
Snöröjning/sandning	-120 376	-18 270
Fastighetsförsäkring	-25 642	-24 774
Kabel-TV	-24 000	-12 000
Bredband	0	-6 000
Teknisk förvaltning avtal	-199 375	-66 459
Förbrukningsinventarier/ -material	-2 517	-2 678
	-1 009 780	-739 395

Not 3*Reparation o underhåll*

Reparation o underhåll	-7 701	-4 784
------------------------	--------	--------

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

Not 4	2013	2012
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Inkassokostnader	-1 073	-88
Styrelsearvode	-66 962	-764
Sociala kostnader styrelsearvode	-21 039	0
Revisionsarvoden	-6 250	-4 375
Kameral förvaltning	-82 080	-77 840
Kameral förvaltning extra	-1 875	-2 625
Övriga kostnader, porto, parkeringstillstånd	-1 367	0
Föreningsomkostnader	-1 875	-2 208
Hemsida	-1 720	0
Bankkostnader	-3 554	-4 490
	-187 795	-92 390
Not 5		
<i>Byggnad</i>		
Ingående upparbetat anskaffningsvärde	4 679 000	38 998 000
Upparbetat anskaffningsvärde	0	14 199 000
Ej betald entreprenadkostnad	0	4 679 000
Omföring till byggnad	-4 679 000	-53 197 000
Anskaffningsväde	93 576 000	53 197 000
Omföring från mark, markarbeten	0	35 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		
	93 576 000	93 576 000
<i>Mark</i>		
Ingående anskaffningsväde	18 500 000	54 200 000
Omföring till byggnad, markarbeten	0	-35 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		
	18 500 000	18 500 000
Utgående planenligt värde	112 076 000	112 076 000
<i>Taxeringsvärde</i>		
Mark	14 200 000	20 200 000
Byggnad	47 000 000	14 934 000
	61 200 000	35 134 000
Not 6		
<i>Avräkning IKANO</i>		
IB	1 995 845	1 559 873
Årsavgifter	0	-995 544
Driftkostnader	0	340 687
Förvaltningskostnader	0	46 898
Ränteintäkter	0	-256 730
Räntekostnader	0	1 237 144
Övriga fordringar Ikano	0	63 517
Slutavräkning betald till Ikano	-1 995 845	0
	0	1 995 845

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
OSTKAMMAREN
Org nr: 769613-9141

Not 7	<i>2013</i>	<i>2012</i>
<i>Förutbetalda kostnader</i>		
Gjensidige Försäkringar	8 603	8 442
Frubo AB	6 840	6 840
Open Net	6 000	6 000
	21 443	21 282

Not 8		
<i>Långfristiga skulder</i>		
SBAB 22349252	11 197 151	11 207 867
SBAB 22349260	11 197 150	11 207 866
SBAB 22349244	11 197 151	11 207 867
Kort del av långa lån	-53 997	-132 490
	33 537 455	33 491 110

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

Not 9		
<i>Övriga kortfristiga skulder</i>		
Fakturor betalda av Ikano	0	88 290
Kvarstående entreprenadkostnad	0	4 679 000
Innehållna medel entreprenadkostnad	200 000	0
Påminnelseavgifter	170	0
	200 170	4 767 290

Not 10		
<i>Upplupen kostnad/förutbetald intäkt</i>		
Ikano Bostadsproduktion	0	29 573
Fortum Markets	3 088	0
Trafikkontoret	9 159	0
Styrelsearvode	36 524	0
Sociala kostnader styrelsearvode	11 476	0
	60 247	29 573

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
OSTKAMMAREN
Org nr: 769613-9141

Not 11

Fastighetsinteckningar

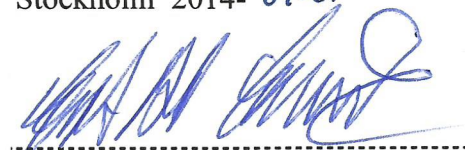
SBAB 33 746 000 inom 33 746 000

Not 12

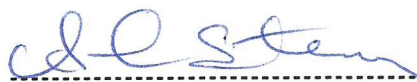
Förändringar av eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	78 430 000	0	0	204 590
Resultatdisp enl stämmobeslut			204 590	-204 590
Avsättning yttre fond enl stämmobeslut		114 551	-114 551	
Årets resultat				24 942
Belopp vid årets slut	78 430 000	114 551	90 039	24 942

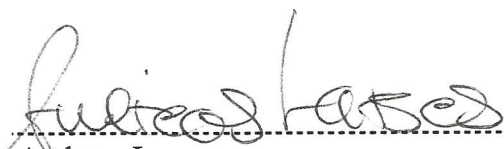
Stockholm 2014- 07-01



Carl-Axel Carlander



Anne Stenberg

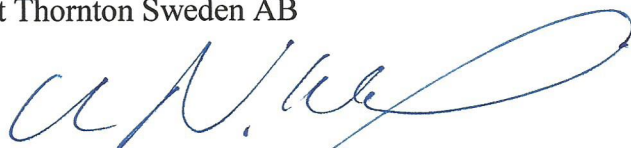


Anders Larses



Roland Svensson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2014- 07-07
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
2013-01-01 – 2013-12-31.

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 2013 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 2013-01-01 – 2013-12-31.

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.

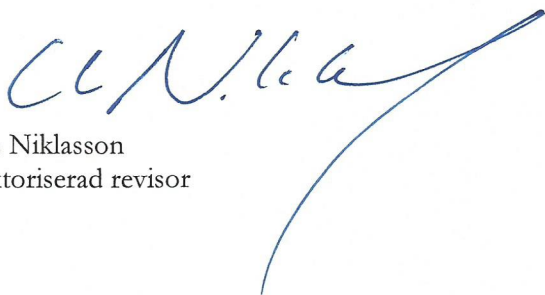
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Norrköping den 9 april 2014



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor