

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OSTKAMMAREN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ostkammaren får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen Ostkammaren registrerades hos Bolagsverket 2006-02-23. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet har adress Bjursätragatan 33 och 35, Bandhagen.
Byggnadsår 2011/2012.

Fastighetens beteckning är Stockholm Ostkammaren 3. Föreningen äger marken.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 11 maj 2014.

Under 2014 har 11 ordinarie styrelsemöten hållits.

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 var vid årsskiftet 16 stycken uthyrda.

Fastighetsförsäkring är tecknad i Gjensidige Forsikring ASA.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Roland Svensson,	ledamot/ordförande
Anne Stenberg,	ledamot
Andreas Larses,	ledamot
Sara von Bahr Grebäck,	ledamot
Christoffer Lagerlöf,	ledamot
Carina Svensson,	suppleant

Revisor

Clas Niklasson, Revisor, Grant Thornton Sweden AB, Norrköping
Örjan Karlsson, Revisorssuppleant, Grant Thornton Sweden AB, Norrköping
Robin Hallberg, Internrevisor, Bandhagen

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Kameral förvaltning har skötts av Frubo AB.

Övrig förvaltning har under 2014 skötts av Ikano Bostadsproduktion AB, men från 1 januari 2015 sköts förvaltningen istället av DCE Fastighetsteknik. Ändringen till DCE Fastighetsteknik kommer troligtvis att leda till lägre kostnader och bättre skötsel av fastigheterna.

Styrelsen har omförhandlat fjärrvärmeavtalet med Fortum vilket kommer att leda till något lägre värmekostnader.

Jouravtal avseende våra hissar har tecknats med KONE AB.

Löner och ersättningar

Vid stämman i maj 2014 beslutades om ett arvode på två prisbasbelopp, 88 800 kronor, inklusive sociala avgifter att disponeras av styrelsens ledamöter och suppleanter samt förtroendevald revisor fram till nästa ordinarie stämma.

Ekonomi

Ekonomi är god efter avgiftshöjningen i början av 2014 och styrelsen ser ingen anledning att ändra avgiften. Styrelsen har valt att införa avskrivningstakt på 1 % per år istället för budgeterade 0,5 % för att uppfylla det nya kravet på linjär avskrivning. Detta är en stor del av förklaringen till det negativa resultatet för 2014.

MEDLEMSINFORMATION

Antal medlemmar vid årets början	86 st
Antal medlemmar vid årets slut	86 st

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
OSTKAMMAREN
Org nr 769613-9141

FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning	2014	2013	2012
Nettoomsättning tkr	2 769	2 337	2 570
Resultat efter finansiella poster tkr	-286	24	206
Balansomslutning tkr	112 553	112 885	117 786
Soliditet %	69,6	69,7	66,7
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	795	636	636

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	- 2 019
Årets resultat	- <u>285 707</u>
	- 287 726

Styrelsens förslag till disposition

Avsättning till fond enligt underhållsplan	117 000
Balanseras i ny räkning	- <u>404 726</u>
	- 287 726

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
OSTKAMMAREN
Org nr: 769613-9141

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01-- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01-- 2013-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	1	<u>2 768 987</u>	<u>2 336 944</u>
		2 768 987	2 336 944
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-916 372	-1 009 780
Fastighetsomkostnader	3	-2 346	-7 701
Övriga externa kostnader	4	-100 141	-99 794
Personalkostnader	5	-86 937	-88 001
Avskrivning av materiella anl.tillgångar	6	<u>-935 760</u>	<u>0</u>
		-2 041 556	-1 205 276
Rörelseresultat före finansiella poster		727 431	1 131 668
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och likn. resultatposter		340	9 617
Räntekostnader och likn. resultatposter		<u>-1 013 478</u>	<u>-1 116 343</u>
		-1 013 138	-1 106 726
Resultat efter finansiella poster		-285 707	24 942
Årets resultat		-285 707	24 942

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
OSTKAMMAREN
Org nr: 769613-9141

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	6	111 140 240	112 076 000
Summa anläggningstillgångar		111 140 240	112 076 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader	7	63 640	21 443
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 348 694	788 035
Summa omsättningstillgångar		1 412 334	809 478
SUMMA TILLGÅNGAR		112 552 574	112 885 478

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
OSTKAMMAREN
Org nr: 769613-9141

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	12		
Insatser		78 430 000	78 430 000
Underhållsfond		231 551	114 551
		<u>78 661 551</u>	<u>78 544 551</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 019	90 039
Årets resultat		-285 707	24 942
		<u>-287 726</u>	<u>114 981</u>
Summa eget kapital		78 373 825	78 659 532
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	33 478 970	33 537 455
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kort del av långa lån	8	58 473	53 997
Leverantörsskulder		185 456	194 899
Övriga kortfristiga skulder	9	200 000	200 170
Uppl kostnad/förutbet intäkt	10	255 850	239 425
		<u>699 779</u>	<u>688 491</u>
Summa skulder		34 178 749	34 225 946
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 552 574	112 885 478
Ställda panter m.m.			
Fastighetsinteckningar	11	33 746 000	33 746 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**OSTKAMMAREN****Org nr: 769613-9141****TILLÄGGSUPPLYSNINGAR****REDOVISNINGSPRINCIPER****Redovisnings- och värderingsprinciper (ÅRL 5.2, K2 p. 19.1)**

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, årsredovisning för ekonomiska föreningar (K2) vilket kan leda till bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

<i>Följande avskrivningstider tillämpas:</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnad	100 år- 1%	---

Not 1

<i>Nettoomsättning</i>		
Årsavgifter bostäder	2 699 460	2 259 688
Hysesintäkter p-platser	69 525	77 310
Justering hyressystem	0	-54
Öresutjämning	2	0
	2 768 987	2 336 944

Not 2

<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsskötsel utöver avtal	-19 648	0
Fastighetsstädning utöver avtal	-3 000	0
Hissbesiktning	-2 163	-2 115
Gemensamhetsanläggning	-44 214	-39 430
Elavgifter	-65 831	-74 518
Fjärrvärme	-358 702	-407 931
Vatten och avlopp	-62 373	-78 600
Sophämtning/renhållning	-40 248	-35 276
Snöröjning/sandning	-49 717	-120 376
Fastighetsförsäkring	-26 611	-25 642
Kabel-TV	-23 063	-24 000
Teknisk förvaltning avtal	-203 364	-199 375
Grundavtal hissar	-9 060	0
Förbrukningsinventarier/ -material	-8 378	-2 517
	-916 372	-1 009 780

Not 3

<i>Reparation o underhåll</i>		
Reparation o underhåll trädgård	-2 346	-7 701

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
OSTKAMMAREN
Org nr: 769613-9141

Not 4	2014	2013
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Inkassokostnader	-539	-1 073
Revisionsarvoden	-7 188	-6 250
Kameral förvaltning	-82 080	-82 080
Kameral förvaltning extra	-1 875	-1 875
Övriga kostnader, porto, parkeringstillstånd	-1 169	-1 367
Föreningsomkostnader	-2 000	-1 875
Hemsida	-1 671	-1 720
Bankkostnader	-3 619	-3 554
	<u>-100 141</u>	<u>-99 794</u>
Not 5		
<i>Personalkostnader</i>		
Styrelsearvoden	-67 570	-66 962
Sociala kostnader styrelsearvoden	-19 367	-21 039
	<u>-86 937</u>	<u>-88 001</u>
Not 6		
<i>Byggnad och mark</i>		
Ingående anskaffningsvärde	112 076 000	112 076 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 076 000	112 076 000
	<u>0</u>	<u>0</u>
Ingående avskrivningar	0	0
Avskrivningar	-935 760	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-935 760	0
	<u>111 140 240</u>	<u>112 076 000</u>
Utgående restvärde enligt plan	111 140 240	112 076 000
Av anskaffningsvärdet avser 18 500 000 kronor markvärde.		
<i>Taxeringsvärde</i>		
Mark	14 200 000	14 200 000
Byggnad	47 000 000	47 000 000
	<u>61 200 000</u>	<u>61 200 000</u>
Not 7		
<i>Förutbetalda kostnader</i>		
Gjensidige Försäkringar	9 006	8 603
Frubo AB	6 840	6 840
Telenor	5 813	6 000
Bostadsrätterna	5 970	0
Dce Fastighetsteknik	36 011	0
	<u>63 640</u>	<u>21 443</u>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**OSTKAMMAREN****Org nr: 769613-9141****Not 8**

2014

2013

Långfristiga skulder

SBAB 22349252	11 179 148	11 197 151
SBAB 22349260	11 179 147	11 197 150
SBAB 22349244	11 179 148	11 197 151
Kort del av långa lån	-58 473	-53 997
	33 478 970	33 537 455

Aktuell räntesats

Villkor

SBAB 22349252	1,72%	2019-12-13
SBAB 22349260	3,60%	2015-12-18
SBAB 22349244	1,48%	2015-01-30

Lån som förfaller senare än 5 år uppgår till ca 33 200 000 kronor.

Not 9*Övriga kortfristiga skulder*

Innehållna medel entreprenadkostnad	200 000	200 000
Påminnelseavgifter	0	170
	200 000	200 170

Not 10*Upplupen kostnad/förutbetalad intäkt*

Fortum Markets	0	3 088
Trafikkontoret	10 524	9 159
Styrelsearvode	36 524	36 524
Sociala kostnader styrelsearvode	11 476	11 476
Förskottsbetalda avgifter	197 326	179 178
	255 850	239 425

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
OSTKAMMAREN
Org nr: 769613-9141

Not 11

Fastighetsinteckningar

SBAB 33 746 000 inom 33 746 000

Not 12

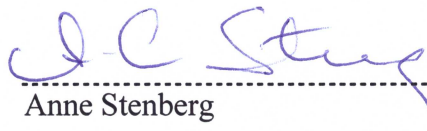
Förändringar av eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	78 430 000	114 551	90 039	24 942
Resultatdisp enl stämmobeslut			24 942	-24 942
Avsättning yttre fond enl stämmobeslut		117 000	-117 000	
Årets resultat				-285 707
Belopp vid årets slut	78 430 000	231 551	-2 019	-285 707

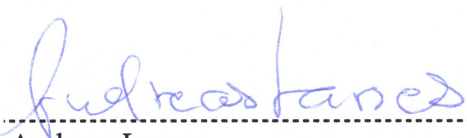
Stockholm 2015- 03-23



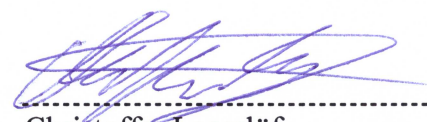
Roland Svensson



Anne Stenberg



Anderas Larses



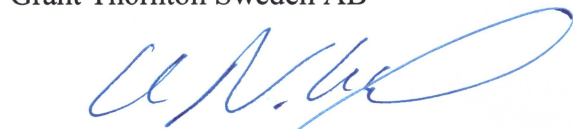
Christoffer Lagerlöf



Sara von Bahr Grebäck

Vår revisionsberättelse har avgivits 2015- 03-28

Grant Thornton Sweden AB



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ostkammaren för år 2014.

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 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar och stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och har haft i uppdrag att utföra revision av styrelsens förvaltning år 2014.

Styrelsens 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Norrköping den 26 mars 2015

Clas Niklasson

Auktoriserad revisor

Grant Thornton Sweden AB

Revisionsberättelse Brf Ostkammaren

Jag har granskat styrelsens arbete under perioden 2014-01-01 – 2014-12-31. Detta har gjorts dels genom att ta del av protokoll från styrelsemöten men också genom att personligen delta på flertalet möten. På detta sätt har jag fått god insikt i styrelsearbetet och kan därför intyga att styrelsen har skött verksamheten på ett tillfredsställande sätt och tagit tillvara på medlemmarnas intressen.

Jag föreslår därför föreningsstämman att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2014.

Bandhagen den 8 april 2015


Robin Hallberg
Internrevisor