

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Athena Söder

769602-4251

Räkenskapsåret

2017

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Athena Söder får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelse, revisor och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-04-05 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Vald till</u>
Brittmarie Petersson, ordförande	2018
Yvonne Hjelm	2018
Kristina Fröberg	2019
Reidun Ljungh	2019

<u>Styrelsesuppleanter</u>	<u>Vald till</u>
Terhi Andersson	2018
Roland Randefelt	2018

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två ledamöter i förening.

Styrelsen har haft 7 (8) protokollförda sammanträden under året.

För styrelsens arbete finnas ansvarsförsäkring tecknad hos if Skadeförsäkringar.

Revisor

Joakim Hermansson

Valberedning

Katarina Tejeda

Ann-Marie Jordhammar

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen äger fastigheten Athena 15, Örebro Kommun.

På fastigheten är uppförda 5 bostadshus. Husen är tvåvåningshus med 6 bostadslägenheter i varje, totalt 30 bostadslägenheter på 2 - och 3 rums lägenheter med en total bostadsyta om 1 600 kvm.

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade hos if Skadeförsäkringar.

Bostadsrättshavarna ombesörjer själva hemförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg.

Föreningen har följande lån

Bank	Skuld	Bindningstid	Räntevillkor
Nordea	4 954 283	rörligt	0,870%
Nordea	6 834 750	rörligt	0,930%

Förvaltning

Föreningen har haft följande avtal under året:

Ekonomisk förvaltning	Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB
Fastighetsskötsel, snö	Maskinringen i Örebro Län
Kabel-TV	ComHem AB

Föreningens ekonomi

Resultatet visar ett överskott på 423 492 kr (289 491 kr) före avsättning till underhållsfond.

Styrelsen har följt den fastlagda budgeten där årsavgifterna varit oförändrade under 2017.

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 763 kr/kvm.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag. Föreningen beskattas endast för de inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen varför ingen inkomstskatt betalats.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2018.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1997-09-01.

Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 1999-03-25.

Medlemmar

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 (7) överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp per lån.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har haft 4 arbetsdagar, 2 på våren och 2 på hösten.
- Föreningen har på arbetsdagarna med hjälp av medlemmarna målat om sophuset och satt upp staket längs cykelvägen vid hus 12 och 14
- Under verksamhetsåret har 2 lägenheter bytt ägare.
- Föreningens idé är att hjälpas åt så mycket som möjligt med diverse arbeten i syfte att kunna hålla nere föreningens kostnader och för att få medlemmarna engagerade i sitt boende och vår förening.
- Föreningens mål är att föreningens medlemmar ska hjälpas åt att tänka på miljön och leva så klimatsmart som möjligt.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 325	1 314	1 299	1 287
Resultat efter finansiella poster	423	289	271	243
Soliditet (%)	31	29	28	26
Kassalikviditet (%)	147	107	133	169
Skuld/kvm bostadsrättsyta	7	8	8	8

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhållsfond	Vägunderhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 510 000	668 210	23 982	722 859	289 491	5 214 542
Disposition av föregående års resultat:		39 576	3 492	246 423	-289 491	0
Årets resultat					423 492	423 492
Belopp vid årets utgång	3 510 000	707 786	27 474	969 282	423 492	5 638 034

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	969 282
årets vinst	423 492
	1 392 774

disponeras så att	
avsättes till yttre underhållsfond för fastigheten	39 576
avsättes till vägunderhållsfond	3 492
i ny räkning överföres	1 349 706
	1 392 774

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	1 324 603	1 313 508
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 324 603	1 313 508
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter	4	-547 816	-535 777
Övriga externa kostnader	5	-40 178	-31 972
Personalkostnader	6	-29 856	-38 521
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-134 777	-125 083
Summa rörelsekostnader		-752 627	-731 353
Rörelseresultat		571 976	582 155
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148 484	-292 664
Summa finansiella poster		-148 484	-292 664
Resultat efter finansiella poster		423 492	289 491
Resultat före skatt		423 492	289 491
Årets resultat		423 492	289 491

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	16 856 955	16 988 027
Inventarier, verktyg och installationer	8	6 561	10 266
Summa materiella anläggningstillgångar		16 863 516	16 998 293
Summa anläggningstillgångar		16 863 516	16 998 293
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		228 339	222 592
Övriga fordringar		2	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 510	34 130
Summa kortfristiga fordringar		265 851	256 729
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		866 870	623 971
Summa kassa och bank		866 870	623 971
Summa omsättningstillgångar		1 132 721	880 700
SUMMA TILLGÅNGAR		17 996 237	17 878 993

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 510 000	3 510 000
Yttre underhållsfond		707 786	668 210
Vägunderhållsfond		27 474	23 982
Summa bundet eget kapital		4 245 260	4 202 192
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		969 282	722 859
Årets resultat		423 492	289 491
Summa fritt eget kapital		1 392 774	1 012 350
Summa eget kapital		5 638 034	5 214 542
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9		
	10	11 585 439	11 837 787
Summa långfristiga skulder		11 585 439	11 837 787
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		203 594	203 590
Leverantörsskulder		77 231	72 237
Skatteskulder	11	77 490	75 330
Övriga skulder		10 490	10 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	403 959	465 017
Summa kortfristiga skulder		772 764	826 664
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 996 237	17 878 993

Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		423 492	289 491
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	13	134 777	125 083
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		558 269	414 574
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-5 747	-16 820
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 375	-862
Förändring av leverantörsskulder		4 994	18 148
Förändring av kortfristiga skulder		-58 893	20 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten		495 248	435 696
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-413 634
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-413 634
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-252 348	-202 793
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-252 348	-202 793
Årets kassaflöde		242 900	-180 731
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		623 971	804 701
Likvida medel vid årets slut		866 871	623 970

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskade med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	150 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	14 040 000	14 040 000
	14 040 000	14 040 000

Not 3 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	1 221 600	1 221 600
Hyra parkeringsplatser	72 000	54 000
Övriga intäkter	31 003	37 908
	1 324 603	1 313 508

Not 4 Råvaror och förnödenheter

	2017	2016
Fastighetskostnader		
El	-47 226	-42 457
Fjärrvärme	-243 505	-241 929
Vatten och avlopp	-63 592	-61 530
Renhållning, städning och snöröjning	-12 194	-14 047
Avfallshantering	-24 567	-23 533
Reparation och underhåll av fastighet	-49 516	-30 863
Fastighetsskatt	-39 450	-38 040
Försäkringspremier	-23 621	-23 039
Kostnad för kabel-TV	-34 153	-33 264
Övriga fastighetskostnader	-5 582	-22 396
Bankkostnader	-4 410	-4 679
	-547 816	-535 777

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Möteskostnader	-2 260	-216
Kostnad för ekonomisk förvaltning	-29 114	-27 756
Revisionsarvoden	0	-4 000
Övriga externa kostnader	-8 804	0
	-40 178	-31 972

Not 6 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2017	2016
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	-25 000	-30 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	-4 856	-8 521
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-29 856	-38 521

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 221 780	18 808 146
Inköp		413 634
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 221 780	19 221 780
Ingående avskrivningar	-2 233 753	-2 112 375
Årets avskrivningar	-131 072	-121 378
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 364 825	-2 233 753
Utgående redovisat värde	16 856 955	16 988 027
Taxeringsvärden byggnader	15 600 000	15 600 000
Taxeringsvärden mark	4 070 000	4 070 000
	19 670 000	19 670 000
Bokfört värde byggnader	15 031 955	15 163 027
Bokfört värde mark	1 825 000	1 825 000
	16 856 955	16 988 027

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	89 741	89 741
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 741	89 741
Ingående avskrivningar	-79 475	-75 770
Årets avskrivningar	-3 705	-3 705
Utgående ackumulerade avskrivningar	-83 180	-79 475
Utgående redovisat värde	6 561	10 266

Not 9 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	10 771 063	10 974 676
	10 771 063	10 974 676

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea	0,870%	rörligt	4 954 283	4 962 877
Nordea	0,930%	rörligt	6 834 750	7 078 500
			11 789 033	12 041 377

Not 11 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld fastighetsavgift inkomståret 2015		37 290
Skuld fastighetsavgift inkomståret 2016	38 040	38 040
Skuld fastighetsavgift inkomståret 2017	39 450	
	77 490	75 330

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna styrelsearvoden	24 050	30 000
Beräknade sociala avgifter	5 597	9 426
Upplupna räntekostnader	7 385	54 927
Övriga förutbetalda kostnader	43 527	47 264
Förutbetalda intäkter	323 400	323 400
	403 959	465 017

Not 13 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2017-12-31	2016-12-31
Avskrivningar	134 777	125 083
	134 777	125 083

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Örebro 2018-04-05

Britt-Marie Pettersson
Ordförande

Yvonne Hjelm

Kristina Fröberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-05

Joakim Hermansson
Revisor