

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Athena Söder

769602-4251

Räkenskapsåret

2015

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7-12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Athena Söder, med säte i Örebro, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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.

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 2015-03-18 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

<u>Ordinarie ledamöter</u>	Vald till
Brittmarie Petersson, ordförande	2016
Ann-Marie Jordhammar	2016
Kristina Fröberg	2017
Susanne Augustsson	2016

Styrelsesuppleanter

Nicolas Tejeda	2016
Jonas Sjömark	2016

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

Styrelsen har haft 5 (8) protokollförda sammanträden under året.

För styrelsens arbete finnas ansvarsförsäkring tecknad hos if Skadeförsäkringar.

Revisor

Joakim Hermansson

Valberedning

Sven-Olov Alsterlund

Reidun Ljung

04

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	4 970 670	rörligt	1,741%
Nordea	7 273 500	2017-03-15	2,700%

Förvaltning

Föreningen har haft följande avtal under året:

Ekonomisk förvaltning	HCI Redovisning AB
Fastighetsskötsel, snö	Maskinringen i Örebro Län
Kabel-TV	ComHem AB

Föreningens ekonomi

Resultatet visar ett överskott på 271 180 kr (242 705 kr) före avsättning till underhållsfond.

Styrelsen har följt den fastlagda budgeten där årsavgifterna varit oförändrade under 2015.
Genomsnittlig årsavgift uppgår till 731 kr/kvm.

Inkomstskatt

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

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2016.

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 5 (4) överlåtelser skett.

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

dt

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Förening har haft 4 arbetsdagar, 2 på våren och 2 hösten.

Föreningen har investerat i trädvård och de gamla ekarna i vårt område har blivit friserade.

Föreningen har också investerat i en snöslunga för att underlätta snöskottningen för medlemmarna.

Föreningens idé är att medlemmarna hjälps åt så mycket som möjligt med diverse arbeten i syfte att kunna hålla nere föreningens kostnader och 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)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 299	1 287	1 284	1 262
Resultat efter finansiella poster	271	243	121	88
Balansomslutning	17 753	17 623	17 535	17 522
Eget kapital	4 925	4 654	4 411	4 290
Soliditet (%)	28	26	25	24
Kassalikviditet (%)	133	111	82	67

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	480 073
årets vinst	271 180
	751 253
disponeras så att	
avsättes till yttre underhållsfond för fastigheten	25 020
avsättes till vägunderhållsfond	3 375
i ny räkning överföres	722 858
	751 253

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

Handwritten mark or signature.

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 298 690	1 287 490
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 298 690	1 287 490
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-535 454	-469 497
Övriga externa kostnader	3	-34 212	-34 438
Personalkostnader	4	-37 943	-37 307
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-114 517	-111 985
Summa rörelsekostnader		-722 126	-653 227
Rörelseresultat		576 564	634 263
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305 384	-391 559
Summa finansiella poster		-305 384	-391 558
Resultat efter finansiella poster		271 180	242 705
Resultat före skatt		271 180	242 705
Årets resultat		271 180	242 705

Balansräkning

Not
1

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	16 695 771	16 806 747
Inventarier, verktyg och installationer	6	13 971	11 852
Summa materiella anläggningstillgångar		16 709 742	16 818 599
 Summa anläggningstillgångar		 16 709 742	 16 818 599

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar		205 772	213 818
Övriga fordringar		2	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	33 273	32 868
Summa kortfristiga fordringar		239 047	246 690

Kassa och bank

Kassa och bank		804 701	557 998
Summa kassa och bank		804 701	557 998
Summa omsättningstillgångar		1 043 748	804 688

SUMMA TILLGÅNGAR

17 753 490

17 623 287

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
	1		

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 510 000	3 510 000
Yttre underhållsfond	9	643 190	589 346
Vägunderhållsfond	10	20 607	18 519
Summa bundet eget kapital		4 173 797	4 117 865
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		480 073	293 300
Årets resultat		271 180	242 705
Summa fritt eget kapital		751 253	536 005
Summa eget kapital		4 925 050	4 653 870
Långfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut	12	12 041 379	12 244 170
Summa långfristiga skulder		12 041 379	12 244 170
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		202 791	124 067
Leverantörsskulder		54 089	68 587
Skatteskulder		73 800	72 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	456 381	459 783
Summa kortfristiga skulder		787 061	725 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 753 490	17 623 287

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	14 440 000	14 440 000
Summa ställda säkerheter	14 440 000	14 440 000

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

OK

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minska 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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Vatten och avlopp	-61 218	-58 785
Fjärrvärme	-227 648	-229 287
El	-43 785	-42 259
Renhålln, städning och snöröjning	-23 016	-1 875
Sophantering	-20 636	-22 444
Reparation och underhåll på fastighet	-41 515	-19 732
Kabel-TV	-32 524	-32 140
Försäkringspremier	-22 729	-21 253
Fastighetsskatt	-37 290	-36 510
Övriga fastighetskostn	-25 093	-5 212
	-535 454	-469 497

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Möteskostnader	-1 557	-1 780
Ekonomisk förvaltning	-27 755	-27 758
Revisionsarvoden	-4 000	-4 000
Föreningsavgifter	-900	-900
	-34 212	-34 438

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2015	2014
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	-30 000	-29 025
Sociala kostnader och pensionskostnader	-7 943	-8 282
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-37 943	-37 307

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 808 146	18 808 146
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 808 146	18 808 146
Ingående avskrivningar	-2 001 399	-1 890 423
Årets avskrivningar	-110 976	-110 976
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 112 375	-2 001 399
Utgående redovisat värde	16 695 771	16 806 747
Taxeringsvärden byggnader	12 800 000	12 800 000
Taxeringsvärden mark	2 775 000	2 775 000
	15 575 000	15 575 000
Bokfört värde byggnader	14 870 771	14 981 747
Bokfört värde mark	1 825 000	1 825 000
	16 695 771	16 806 747

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i försäkringsbolaget if Skadeförsäkringar.

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 081	71 220
Inköp	5 660	12 861
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 741	84 081
Ingående avskrivningar	-72 229	-71 220
Årets avskrivningar	-3 541	-1 009
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 770	-72 229
Utgående redovisat värde	13 971	11 852

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	33 273	32 868
	33 273	32 868

OK

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Vägunder- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 510 000	589 346	18 519	293 300	242 705
Disposition av föregående års resultat:		53 844	2 088	186 773	-242 705
Årets resultat					271 180
Belopp vid årets utgång	3 510 000	643 190	20 607	480 073	271 180

Not 9 Yttre underhållsfond

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående saldo	589 346	470 562
Överföring från fritt eget kapital enligt föreningsstämmobeslut	53 844	118 784
Ianspråktaget från underhållsfond enligt föreningsstämmobeslut	0	0
	643 190	589 346

Not 10 Vägunderhållsfond

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående saldo	18 519	16 431
Överföring från fritt eget kapital enligt föreningsstämmobeslut	2 088	2 088
Ianspråktaget från vägunderhållsfond enligt föreningsstämmobeslut		0
	20 607	18 519

Not 11 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Nordea	820 010	816 290
	820 010	816 290
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Nordea	11 221 369	11 427 880
	11 221 369	11 427 880

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Nordea	1,741	rörligt	4 970 670	4 977 737
Nordea	2,70	2017-03-15	7 273 500	7 390 500
			12 244 170	12 368 237
Kortfristig del av långfristig skuld			202 791	124 067

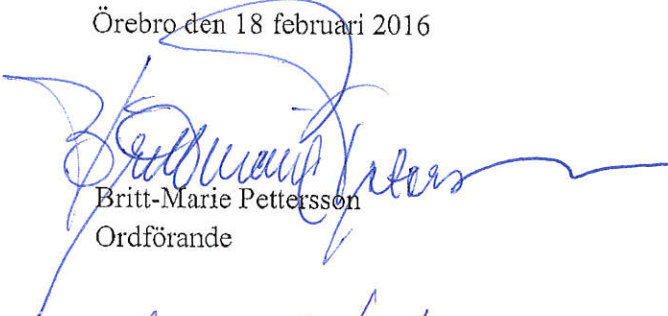
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna styrelsearvoden	30 000	30 000
Beräknade sociala avgifter	9 426	9 426
Upplupna räntekostnader	53 884	59 780
Övriga förutbetalda kostnadet	48 671	46 177
Förutbetalda intäkter	314 400	314 400
	456 381	459 783

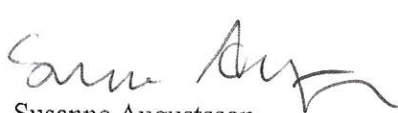
51

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.

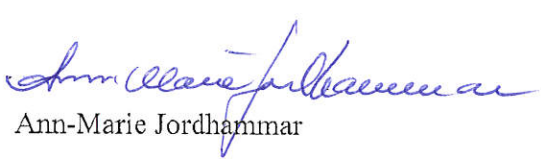
Örebro den 18 februari 2016



Britt-Marie Pettersson
Ordförande



Susanne Augustsson



Ann-Marie Jordhammar



Kristina Fröberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-03-07.



Joakim Hermansson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Athena Söder

Org.nr 769602-4251

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Athena Söder för räkenskapsåret 2015.

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 2015 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Athena Söder för räkenskapsåret 2015.

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 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.

Örebro den 7 mars 2016



Joakim Hermansson
Revisor