

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Omtanken

716402-8131

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Omtanken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen. Föreningen räknas som en äkta förening och har sitt säte i Linköping.

Styrelsesammansättning

Ordförande

Tomas Allard

Ordinarie ledamöter

Claes-Johan Person

Rita Kirch

Susanne Stopar

Eva Johansson-Hallberg

Suppleant

Rickard Olsson

Per Mårtensson

Föreningsrevisor

Anders Junfalk

Revisor

Grant Thornton Sweden AB, Maria Johansson

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Estate Concierge AB Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning har under året skötts av Estate Con Linköping AB.

Vid årets utgång var medlemsantalet 151 stycken fördelade på 103 lägenheter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Östgöta.

Sammanträden

Under bokföringsåret har 13 stycken sammanträden hållits. Ordinarie föreningsstämma och konstitueringsmöte har hållits 21 juni.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Omtanken 1

Adress: Tornhagsvägen 2-16, Hjälmstättersgatan 2 A-C

Byggår: 1987

Boarea kvm: 8 842

Taxeringsvärde: 152 000 000 kronor varav byggnadsvärde 86 000 000 kronor.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök: 2 stycken

2 rum och kök: 32 stycken

3 rum och kök: 39 stycken

4 rum och kök: 22 stycken

5 rum och kök: 8 stycken

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 har följande genomförts inom vår förening

- * Avvattningsanläggningen på våra hus byttes ut, återstår att ta hand om brister som upptäcktes på våra byggnader vid installationen. Detta kommer att ske under 2022.
- * Pandemin fortsatte att hålla oss på sträckbänken och vi fick genomföra stämman via poströstning.
- * Vi installerade inbrottskydd på våra förrådsdörrar då "gänget med kofötter" har varit på ett antal dörrar och försökt bryta sig in.
- * Vicevärdskvällarna fick fortsatt ställas in pga virusutbrottet.
- * Föreningens likviditetsbudget och underhållsplan är numera ytterligare detaljerade och synkade i en detaljerad tioårsplan samt en långtids som löper ända till 2050.
- * Brandbesiktning av våra fastigheter genomfördes.
- * Yttre besiktning av fastigheterna genomfördes.
- * Vi påbörjade byte av våra cykelställ till en ny typ där cyklarnas ram kan låsas fast.
- * Vi beslutade att ta ner kastanjen utanför Tornhagsvägen 14 samt att beskära de fyra lindarna vid rundeln utanför Tornhagsvägen 16.
- * Föryngringsbeskrining av buskar och häckar.
- * Gräsarmering vid vägkanten mitt emot lekplats/planket invid Hjälmstättersgatan 2C har åtgärdats.
- * Arbete för att utöka antal P-platser inom föreningen har påbörjats och fortsätter.
- * Vi undersöker möjligheterna till installation av laddstolpar vilket kommer att fortsätta under 2022.
- * Vi genomförde ytterligare en sänkning av bostadsrättsavgiften med 10% from 1 januari 2022.

Medlemsinformation

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 183	5 440	5 687	5 675
Resultat efter finansiella poster	-452	-165	-315	112
Soliditet (%)	34,7	34,7	34,7	34,8
Årsavgift per kvm	556	586	617	617
Lån per kvm	3 469	3 533	3 598	3 662
Elkostnad per kvm	19	17	19	19
Värmekostnad per kvm	89	83	87	92
Vattenkostnad per kvm	19	19	18	18

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 907 994	7 450 048	5 101 915	-164 628	17 295 329
Disposition av föregående års resultat:			-164 628	164 628	0
Avsättning fond yttre underh		800 000	-800 000		0
Ianspråkstagande yttre uh		-559 215	559 215		0
Årets resultat				-451 778	-451 778
Belopp vid årets utgång	4 907 994	7 690 833	4 696 502	-451 778	16 843 551

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 696 502
årets förlust	-451 778
	4 244 724

disponeras så att	
till reservfond avsättes	800 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-462 149
i ny räkning överföres	3 906 873
	4 244 724

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 182 739	5 439 725
Övriga rörelseintäkter	3	434 993	29 493
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 617 731	5 469 218
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 785 715	-3 779 251
Övriga externa kostnader	5	-901 637	-343 756
Personalkostnader	6	-204 019	-218 737
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 029 058	-1 029 058
Summa rörelsekostnader		-5 920 429	-5 370 802
Rörelseresultat		-302 697	98 415
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149 081	-263 043
Summa finansiella poster		-149 081	-263 043
Resultat efter finansiella poster		-451 778	-164 628
Resultat före skatt		-451 778	-164 628
Årets resultat		-451 778	-164 628

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	44 305 048	45 255 088
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	77 891	155 805
Inventarier, verktyg och installationer	9	25 448	26 552
Summa materiella anläggningstillgångar		44 408 387	45 437 445
Summa anläggningstillgångar		44 408 387	45 437 445
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		266 564	1 183
Övriga fordringar		614	614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		198 479	208 586
Summa kortfristiga fordringar		465 657	210 383
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 604 674	4 215 726
Summa kassa och bank		3 604 674	4 215 726
Summa omsättningstillgångar		4 070 331	4 426 109
SUMMA TILLGÅNGAR		48 478 718	49 863 554

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 907 994	4 907 994
Fond för yttre underhåll		7 690 833	7 450 048
Summa bundet eget kapital		12 598 827	12 358 042
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 696 502	5 101 915
Årets resultat		-451 778	-164 628
Summa fritt eget kapital		4 244 724	4 937 287
Summa eget kapital		16 843 551	17 295 329
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		30 102 450	30 672 038
Summa långfristiga skulder		30 102 450	30 672 038
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	569 588	569 588
Förskott från kunder		1 600	1 600
Leverantörsskulder		256 647	626 340
Skatteskulder		1 357	11 865
Övriga skulder		80 574	86 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	622 951	599 966
Summa kortfristiga skulder		1 532 717	1 896 187
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 478 718	49 863 554

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

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>%</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,5
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20
-Inventarier, verktyg och installationer	20

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2021	2020
Nettoomsättningen		
Hyra p-platser	-255 395	-239 789
Hysesintäkter förråd	-12 500	-12 300
Årsavgifter Brf	-4 912 044	-5 184 936
Hysesintäkter övernattningslägenhet	-2 800	-2 700
	-5 182 739	-5 439 725

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Vidarefakturering *	-264 898	0
Intäkt andrahandsuthyrning	-11 071	-10 596
Övriga rörelseintäkter	-14 162	-5 074
Försäkringsersättningar	-144 862	-13 823
	-434 993	-29 493

* Avser osäker fordran under utredning.

Not 4 Driftkostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel inklusive städning	508 895	496 484
Städning extra golvvård	3 750	21 385
Fastighetsskötsel, extra	35 289	0
Serviceavtal/Reparation hiss	86 881	88 518
Rep o underhåll	862 322	1 150 458
Utemiljö	120 871	22 887
El	165 773	146 666
Fjärrvärme	787 403	736 902
Vatten o avlopp	166 107	166 673
Avfall	194 120	186 565
Snöröjning	106 135	40 497
Fastighetsförsäkring	112 240	94 797
Tv/Bredband	315 369	303 992
Fastighetsskatt	137 867	147 187
Förvaltningsarvode	141 180	137 730
Teknisk förvaltning	41 513	38 510
	3 785 715	3 779 251

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Vidarefakturerering överlåtelse/pantsättning	12 138	15 116
Hyra garage Stångåstaden	216 821	198 548
Förbrukningsinventarier	11 915	0
Vattenskador	477 168	0
Nödtelefon hiss	6 603	11 527
Bredband *	0	9 853
Ersättningar till revisor	14 481	14 525
Övriga förvaltningskostnader, möten, aktiviteter	65 204	30 681
Bankkostnader	6 834	6 122
Konsultarvoden Underhållsplan	81 865	55 958
Övriga externa kostnader	8 608	1 426
	901 637	343 756

* Bredband är under 2021 konterat ihop med Tv/Bredband i not 3

Not 6 Arvoden

	2021	2020
Löner och Arvoden samt sociala kostnader		
Övriga arvoden	12 000	15 000
Styrelsearvoden	158 032	165 550
Sociala kostnader	33 987	38 187
Totala löner, arvoden o sociala kostnader	204 019	218 737

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 669 000	66 669 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 669 000	66 669 000
Ingående avskrivningar	-21 413 912	-20 463 872
Årets avskrivningar	-950 040	-950 040
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 363 952	-21 413 912
Utgående redovisat värde	44 305 048	45 255 088

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	969 625	969 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	969 625	969 625
Ingående avskrivningar	-813 820	-735 906
Årets avskrivningar	-77 914	-77 914
Utgående ackumulerade avskrivningar	-891 734	-813 820
Utgående redovisat värde	77 891	155 805

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 180	33 180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 180	33 180
Ingående avskrivningar	-6 628	-5 524
Årets avskrivningar	-1 104	-1 104
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 732	-6 628
Utgående redovisat värde	25 448	26 552

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB 33559305	0,32	rörlig 90 dagar	5 560 133	5 696 593
SEB 33567839	0,30	rörlig 90 dagar	7 948 234	8 143 294
SEB 33568495	0,30	rörlig 90 dagar	13 393 091	13 544 479
SEB 38921592	0,40	rörlig 90 dagar	3 770 580	3 857 260
			30 672 038	31 241 626
Kortfristig del av långfristig skuld			-569 588	-569 588

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 569 588 kr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 278 352 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 27 824 098 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	-2 669	-3 206
Förutbetalda avgifter	-381 801	-429 576
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-223 482	-152 184
Beräknat arvode för revision	-15 000	-15 000
	-622 952	-599 966

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	66 350 000	66 350 000
	66 350 000	66 350 000

Underskrifter

Linköping

Tomas Allard
Ordförande

Eva Johansson Hallberg

Claes-Johan Person

Susanne Stopar

Rita Kirch

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats

Grant Thornton Sweden AB, Maria Johansson

Anders Junfalk, Föreningsrevisor

Maria Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2022 10:54

SENT BY OWNER:

Maria Johansson · 21.04.2022 15:35

DOCUMENT ID:

BJge2pRC49

ENVELOPE ID:

HkxnTCC49-BJge2pRC49

DOCUMENT NAME:

ÅR 2021 för signering - BRF Omtanken.pdf
12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLAES PERSON claes-johan.person@propola.se	Signed Authenticated	21.04.2022 15:39 21.04.2022 15:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 03/12/1963) IP: 213.115.245.35
2. Sven Thomas Allard ta@omtanken.info	Signed Authenticated	22.04.2022 10:14 22.04.2022 10:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 15/06/1954) IP: 193.234.40.221
3. SUSANNE STOPAR susanne.stopar@riksbyggen.se	Signed Authenticated	23.04.2022 09:53 21.04.2022 16:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 09/11/1962) IP: 88.80.177.134
4. RITA KIRCH rita.kirch@hotmail.com	Signed Authenticated	25.04.2022 11:00 24.04.2022 18:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 18/05/1949) IP: 83.249.164.28
5. Eva Elisabeth Johansson Hallberg kent-ewa@outlook.com	Signed Authenticated	25.04.2022 17:08 22.04.2022 23:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 28/03/1955) IP: 83.249.186.82
6. Anders Lennart Junfalk fam.junfalk@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2022 09:45 26.04.2022 09:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 19/06/1958) IP: 195.67.91.197
7. Maria Eva-Lotta Johansson maria.johanson@se.gt.com	Signed Authenticated	26.04.2022 10:54 25.04.2022 18:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 04/11/1976) IP: 88.131.44.131

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed