

Årsredovisning för
Brf Omtanken
716402-8131

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Upplýsningar till resultaträkning	9
Upplýsningar till balansräkning	10-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Omtanken, 716402-8131 får härmed avge årsredovisning för 2015

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

Åke Drangel

Ordinarie ledamöter

Claes-Johan Person

Björn Karmbro

Eva-Stina Johansson

Susanne Stopar

Suppleanter

Eva Jsson-Hallberg

Rita Kirch

Per Mårtensson

Revisorsuppleant

Lenart Danielsson

Revisor

Maria Johansson, Grant Thornton Sweden AB

Föreningsrevisor

Inger Tjärnkvist

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 FF Fastighetsservice AB.

Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning har under året skötts av FF Fastighetsservice AB.

Vid årets utgång var medlemsantalet 146 stycken fördelade på 103 lägenheter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Östgöta.

Sammanträden

Under bokföringsåret har 7 stycken sammanträden hållits. Ordinarie föreningsstämma har hållits den 2015-04-29.

Allmänt om verksamheten

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Omtanken 1

Adress: Tornhagsvägen 2-16, Hjälmåtersgatan 2

Byggår: 1987

Taxeringsvärde: 87 000 000 kronor varav byggnadsvärde 59 000 000 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 och efter räkenskapsåret

Under 2014 och 2015 har föreningen bytt ut ett antal hissar och detta arbete fortgår under nästa år 2016.

Per 2015-12-31 var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Övrigt

Föreningen har mycket god ekonomi men redovisar trots detta ett underskott på 386 399 kronor för detta räkenskapsår. Detta beror på renovering av hissar har fortsatt även detta år till en kostnad av 1 873 550 kronor, som i resultaträkningen ligger under posten övriga externa kostnader.

Soliditeten för året är 30,4 % vilket är ett mycket bra tal. Räntekostnaderna för perioden är betydligt lägre än föregående period och detta på grund av ett mycket gynnsamt ränteläge.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	6 285 681	6 268 455	6 244 203	9 370 520
Resultat efter finansiella poster	-389 077	-20 150	627 984	235 471
Soliditet, %	30,4	30,6	30,0	29,0
Balansomslutning	54 207 220	55 054 574	56 150 486	56 084 117
Årsavgift per kvm	686	686	686	686
Lån per kvm	4 189	4 241	4 305	4 319
Elkostnad per kvm	17	18	20	25
Värmekostnad per kvm	85	83	91	83
Vattenkostnad per kvm	18	23	17	18

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	5 251 485
Årets resultat	-389 077
Totalt	4 862 408
Disponeras för	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	800 000
lansspråktagande av fond för yttre underhåll	-400 000
Balanseras i ny räkning	4 462 408
Summa	4 862 408

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	6 285 681	6 272 855
Övriga rörelseintäkter		660	-357
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		6 286 341	6 272 498
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 771 169	-2 829 761
Övriga externa kostnader		-2 220 372	-1 432 943
Personalkostnader	3	-229 386	-129 948
Avskrivningar		-1 067 126	-1 066 017
Summa rörelsekostnader		-6 288 053	-5 458 669
Rörelseresultat		-1 712	813 829
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		648	1 488
Räntekostnader och liknande resultatposter		-388 013	-835 467
Summa finansiella poster		-387 365	-833 979
Resultat efter finansiella poster		-389 077	-20 150
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-389 077	-20 150
Skatter			
Årets resultat		-389 077	-20 150

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	50 005 253	50 955 257
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	621 583	737 599
Inventarier, verktyg och installationer	5	32 074	-
Summa materiella anläggningstillgångar		50 658 910	51 692 856
Summa anläggningstillgångar		50 658 910	51 692 856
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 750	20 617
Övriga fordringar		21 092	23 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		180 167	180 315
Summa kortfristiga fordringar		204 009	224 510
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 344 301	3 137 208
Summa kassa och bank		3 344 301	3 137 208
Summa omsättningstillgångar		3 548 310	3 361 718
SUMMA TILLGÅNGAR		54 207 220	55 054 574

10

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 907 994	4 907 994
Fond yttre underhåll		6 687 298	6 980 424
Summa bundet eget kapital		11 595 292	11 888 418
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 251 485	4 978 509
Årets resultat		-389 077	-20 150
Summa fritt eget kapital		4 862 408	4 958 359
Summa eget kapital		16 457 700	16 846 777
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	36 600 595	36 986 043
Summa långfristiga skulder		36 600 595	36 986 043
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		440 521	516 828
Förskott från kunder		1 600	1 600
Leverantörsskulder		126 816	187 916
Övriga skulder		27 281	852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	552 707	514 558
Summa kortfristiga skulder		1 148 925	1 221 754
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 207 220	55 054 574

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	66 350 000	66 350 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Summa ställda säkerheter	66 350 000	66 350 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Hysesintäkter p-plats/garage	217 738	204 138
Hysesintäkter övriga objekt	-	150
Årsavgifter bostäder	6 064 143	6 064 166
Övernattningsslägenhet	3 800	4 401
Summa	6 285 681	6 272 855

Not 2 Driftskostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsskötsel	367 548	361 073
Trappstädning	211 308	206 438
Reparation & Underhåll	267 233	291 362
Serviceavtal	-	5 605
Hiss	146 137	132 484
El	148 509	161 762
Värme	755 248	737 980
Vatten	162 035	204 189
Sophantering	148 501	154 883
Snöröjning	-	1 137
Övriga driftskostnader	34 763	49 531
Försäkringspremie	51 662	63 002
Kabel-TV	113 380	112 036
Fastighetsskatt	128 029	125 351
Förvaltningsarvode	121 872	118 936
Teknisk förvaltning	114 944	103 992
Summa	2 771 169	2 829 761

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsearvoden	206 174	115 096
Summa	206 174	115 096
Sociala kostnader	23 212	14 852
Summa	229 386	129 948

Upplysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	66 669 000	66 669 000
	<u>66 669 000</u>	<u>66 669 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-15 713 744	-14 763 740
-Årets avskrivning enligt plan	-950 004	-950 004
	<u>-16 663 748</u>	<u>-15 713 744</u>
Redovisat värde vid årets slut	50 005 252	50 955 256

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	969 625	969 625
-Nyanskaffningar	33 180	
	<u>1 002 805</u>	<u>969 625</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-232 026	-116 013
-Årets avskrivning enligt plan	-117 122	-116 013
	<u>-349 148</u>	<u>-232 026</u>
Redovisat värde vid årets slut	653 657	737 599

Not 6 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	4 907 994	6 980 424	4 978 509	-20 150
Resultat disp enligt stämmobeslut			-20 150	20 150
Res fond yttre underhåll enl stadgarna		800 000	-800 000	
lanspråkstagande av fond yttre underhåll		-1 093 126	1 093 126	
Årets resultat				-389 077
Belopp vid årets slut	4 907 994	6 687 298	5 251 485	-389 077

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2015-12-31	2014-12-31
SEB	2016-07-28	0,68	6 378 893	14 414 960
SEB	2016-07-28	0,68	9 118 594	9 264 889
SEB	2016-10-28	0,72	14 301 419	6 481 238
SEB	2016-03-28	0,63	2 951 550	2 986 550
SEB	2016-06-28	0,52	4 290 660	-
Stadshypotek			-	4 355 234
			<u>37 041 116</u>	<u>37 502 871</u>
Avgår kortfristig del inom 1 år			-440 521	-516 828
			<u>36 600 595</u>	<u>36 986 043</u>

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna sociala kostnader	11 411	-
Upplupna utgiftsräntor	54 181	19 550
Förutbetalda avgifter	321 236	272 750
Tillgodo kund	-	4 826
Upplupna kostnader	150 879	202 431
Beräknat arvode revision	15 000	15 000
	552 707	514 557

Underskrifter

Linköping 2016-02-18



Åke Drangel
Styrelseordförande



Claes-Johan Person



Björn Karmbro
Björn Karmbro



Eva-Stina Johansson



Susanne Stopar
Susanne Stopar

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016-03-23



Maria Johansson, Grant Thornton Sweden AB
Auktoriserad revisor



Inger Tjärnkvist
Föreningsrevisor