

Årsredovisning för

# Brf Omtanken

716402-8131

Räkenskapsåret

**2016-01-01 - 2016-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	8-9
Upplýsningar till balansräkning	9-11
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Omtanken, 716402-8131 får härmed avge årsredovisning för 2016

### 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

Claes-Johan Person

#### Ordinarie ledamöter

Björn Karmbro

Eva-Stina Johansson

Susanne Stopar

Eva Johansson-Hallberg

#### Suppleanter

Rita Kirch

Per Mårtensson

Tomas Allard

Per-Olov Rosenskog

#### Revisor

Maria Johansson, Grant Thornton Sweden AB

#### Föreningsrevisor

Inger Tjärnkvist

#### Föreningsrevisor, suppleant

Lennart Danielsson

#### 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 145 stycken fördelade på 103 lägenheter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Östgöta.

#### Sammanträden

Under bokföringsåret har 9 stycken sammanträden hållits. Ordinarie föreningsstämma har hållits den 2016-04-18.

✎

**Allmänt om verksamheten**

**Fastigheten**

Fastighetsbeteckning: Omtanken 1

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

Byggår: 1987

Boarea kvm: 8 842

Taxeringsvärde: 96 000 000 kronor varav byggnadsvärde 61 000 000 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***

Sista etappen av hissrenoveringen, Hjärmsätersgatan 2 A-C äger rum kvartal 1 2017. Under 2017 har styrelsen beslutat att lösa lån med förfallodag 2017-03-28 med belopp 2 925 300 kr. Styrelsen har även under 2017 sjösatt en hemsida som är värd namnet.

## Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	6 280 241	6 285 681	6 268 455	6 244 203
Resultat efter finansiella poster	1 614 441	-389 077	-20 150	627 984
Soliditet, %	32,8	30,4	30,6	30,0
Balansomslutning	55 125 366	54 207 220	55 054 574	56 150 486
Årsavgift per kvm	686	686	686	686
Lån per kvm	4 124	4 189	4 241	4 305
Elkostnad per kvm	18	17	18	20
Värmekostnad per kvm	91	85	83	91
Vattenkostnad per kvm	18	18	23	17

## Eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 907 994	6 687 298	5 251 485	-389 077
Resultat disp enligt stämmobeslut			-389 077	389 077
Res fond yttre underhåll enl stadgarna		400 000	-400 000	
Årets resultat				1 614 441
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>4 907 994</b>	<b>7 087 298</b>	<b>4 462 408</b>	<b>1 614 441</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	4 462 408
Årets resultat	1 614 441
<b>Totalt</b>	<b>6 076 849</b>
Disponeras för	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna ( underhållsplan)	800 000
Balanseras i ny räkning	5 276 849
<b>Summa</b>	<b>6 076 849</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	6 280 241	6 285 681
Övriga rörelseintäkter		11 524	660
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>6 291 765</b>	<b>6 286 341</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-2 895 381	-2 771 169
Övriga externa kostnader	3	-346 128	-2 220 372
Personalkostnader	4	-142 490	-229 386
Avskrivningar		-1 067 126	-1 067 126
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 451 125</b>	<b>-6 288 053</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 840 640</b>	<b>-1 712</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		447	648
Räntekostnader och liknande resultatposter		-226 646	-388 013
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-226 199</b>	<b>-387 365</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 614 441</b>	<b>-389 077</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 614 441</b>	<b>-389 077</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>1 614 441</b>	<b>-389 077</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	49 055 249	50 005 253
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	505 567	621 583
Inventarier, verktyg och installationer	7	30 968	32 074
Summa materiella anläggningstillgångar		49 591 784	50 658 910
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		49 591 784	50 658 910
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	2 750
Övriga fordringar		19 417	21 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		170 124	180 167
Summa kortfristiga fordringar		189 541	204 009
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		5 344 041	3 344 301
Summa kassa och bank		5 344 041	3 344 301
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		5 533 582	3 548 310
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		55 125 366	54 207 220

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 907 994	4 907 994
Fond yttre underhåll		7 087 298	6 687 298
Summa bundet eget kapital		11 995 292	11 595 292
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 462 408	5 251 485
Årets resultat		1 614 441	-389 077
Summa fritt eget kapital		6 076 849	4 862 408
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 072 141</b>	<b>16 457 700</b>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Fond för lägenhetsunderhåll		548	-
Summa avsättningar		548	-
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	32 976 948	36 600 595
Summa långfristiga skulder		32 976 948	36 600 595
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 490 000	440 521
Förskott från kunder		1 600	1 600
Leverantörsskulder		256 768	126 816
Övriga skulder		32 693	27 281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	294 668	552 707
Summa kortfristiga skulder		4 075 729	1 148 925
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 125 366</b>	<b>54 207 220</b>

H

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</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

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hysesintäkter p-plats/garage	213 696	217 738
Årsavgifter bostäder	6 064 145	6 064 143
Övernattningslägenhet	2 400	3 800
<b>Summa</b>	<b>6 280 241</b>	<b>6 285 681</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsskötsel	394 686	367 548
Trappstädning	214 292	211 308
Reparation & Underhåll	393 952	267 233
Planteringsytor	23 576	-
Hiss	38 205	146 137
El	155 995	148 509
Värme	806 312	755 248
Vatten	159 923	162 035
Sophantering	154 493	148 501
Övriga driftskostnader	-	34 763
Försäkringspremie	65 877	51 662
Kabel-TV	115 960	113 380
Fastighetsskatt	131 229	128 029
Förvaltningsarvode	130 013	121 872
Teknisk förvaltning	110 868	114 944
<b>Summa</b>	<b>2 895 381</b>	<b>2 771 169</b>

4

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hyra garage	189 973	192 391
Hyra maskiner gym	69 408	63 624
Förbrukningsinventarier	-	2 509
Förbrukningsmaterial	-	118
Planerat underhåll	-	1 873 550
Telefon	2 615	2 394
Datakommunikation	1 924	785
Revisionsarvode	14 016	14 188
Övriga förvaltningskostnader	48 105	56 554
Konsultarvoden	5 625	-
Bankkostnader	6 462	6 260
Föreningsavg	8 000	8 000
<b>Summa</b>	<b>346 128</b>	<b>2 220 373</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Löner		4 500
Styrelsearvoden	116 522	201 674
<b>Summa</b>	<b>116 522</b>	<b>206 174</b>
Sociala kostnader	25 968	23 212
<b>Summa</b>	<b>142 490</b>	<b>229 386</b>

### Upplysningar till balansräkning

#### Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	66 669 000	66 669 000
	66 669 000	66 669 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-16 663 748	-15 713 744
-Årets avskrivning enligt plan	-950 004	-950 004
	-17 613 752	-16 663 748
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>49 055 248</b>	<b>50 005 252</b>

## Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	969 625	969 625
-Nyanskaffningar	-	-
	969 625	969 625
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-348 042	-232 026
-Årets avskrivning enligt plan	-116 016	-116 016
	-464 058	-348 042
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>505 567</b>	<b>621 583</b>

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	33 180	33 180
	33 180	33 180
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 106	-
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-1 106	-1 106
	-2 212	-1 106
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>30 968</b>	<b>32 074</b>

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2016-12-31	2015-12-31
SEB	Rörlig 90 dagar	0,45	6 242 433	6 378 893
SEB	Rörlig 90 dagar	0,45	8 923 534	9 118 594
SEB	Rörlig Stibor ränta	0,54	14 150 031	14 301 419
SEB	Rörlig 90 dagar	0,51	2 925 300	2 951 550
SEB	Rörlig 90 dagar	0,48	4 225 650	4 290 660
			<b>36 466 948</b>	<b>37 041 116</b>
Avgår kortfristig del inom 1 år			-3 490 000	-440 521
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen			-2 258 800	
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			-30 718 148	
			<b>-36 466 948</b>	<b>36 600 595</b>

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

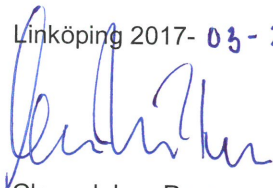
	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna sociala kostnader	25 522	11 411
Upplupna utgiftsräntor	32 642	54 181
Förutbetalda avgifter	20 572	321 236
Upplupna kostnader	200 932	150 879
Beräknat arvode revision	15 000	15 000
	<b>294 668</b>	<b>552 707</b>

### Not 10 Ställda säkerheter

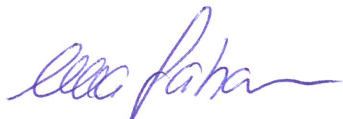
	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	66 350 000	66 350 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>66 350 000</b>	<b>66 350 000</b>

### Underskrifter

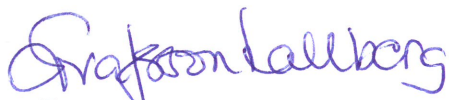
Linköping 2017-03-24



Claes-Johan Person  
Styrelseordförande



Eva-Stina Johansson



Eva Johansson-Hallberg



Björn Karmbro



Susanne Stopar

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017-03-31



Maria Johansson, Grant Thornton Sweden AB  
Auktoriserad revisor



Inger Tjärnkvist  
Föreningsrevisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Omtanken, org. nr 716402-8131

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Omtanken för år 2016.

### **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 2016 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 2016.

### **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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 31 mars 2017



Maria Johansson  
Auktoriserad revisor  
Grant Thornton Sweden AB

Revisorsrapport

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Omtanken, org.nr 716402-8131

I egenskap av lekmannarevisor har jag granskat verksamheten i bostadsrättsföreningen Omtanken för räkenskapsåret 2016. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Linköping den 8 mars 2017



Inger Tjärnkvist  
Lekmannarevisor