

Årsredovisning för
Brf Omtanken
716402-8131

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|-----------------------------------|-------------|
| 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 2017

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
Eva-Stina Johansson
Susanne Stopar
Eva Johansson-Hallberg

Suppleanter

Rita Kirch
Per Mårtensson
Per-Olov Rosenskog

Revisor

Maria Johansson, Grant Thornton Sweden AB

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 Fastighetservice AB. Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning har under året skötts av FF Fastighetservice AB. Vid årets utgång var medlemsantalet 149 stycken fördelade på 103 lägenheter. Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Östgöta.

Sammanträden

Under bokföringsåret har 11 stycken sammanträden hållits. Ordinarie föreningsstämma har hållits den 2017-04-20.

Allmänt om verksamheten

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Omtanken 1
Adress: Tornhagsvägen 2-16, Hjälmåtersgatan 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 räkenskapsåret

Under 2017 har följande åtgärder vidtagits inom föreningen:

- Hissarna i Hjalmsättersgatan 2a-2c har renoverats och därmed är samtliga hissar i föreningen genomgångna.
- En extra amortering 2 925 300kr genomfördes i mars.
- Vid besiktningen av fastigheterna april identifierades ca 30 olika brister av vilka merparten har korrigerats redan under året
- Föreningens utemöbler har renoverats och i några fall bytts ut.
- Uteförråden har reparerats efter att röta konstaterats
- Förrådsinventering genomfördes och de lediga förråden fördelades till de som anmält intresse enligt "först till kvarn" principen.
- Förarbetet med att renovera föreningens samlingslokal genomfördes och renoveringen genomfördes under januari 2018.
- Utredning genomförts om möjligheten att sänka kostnaderna för elen inom föreningen. Kommer att presenteras vid kommande extra stämma under 2018.
- Utredning kring möjligheterna att installera solceller på våra tak har genomförts och ansökan om installationsstöd har beviljats från länsstyrelsen.
- Inventering av föreningens parkeringsplatser har genomförts och arbetet fortsätter med att reda ut hur många taggar som är på drift och att makulera dessa.
- Nya stadgar för föreningen som bl.a. återspeglar ny lagstiftning har genomarbetats och presenteras vid en extra stämma i mars 2018.
- Föreningen har under 2017 firat 30års jubileum och detta uppmärksammades i september med en liten fest i trädgården utanför vår samlingslokal.
- Tidsinställningarna för armaturerna på våra vindar har förlängts för att minska risken för att i mörkret snubbla över de ventilationsupphöjningar som finns på vissa ställen.
- Ett arbete pågår för att få våra återvinningsrum att fungera på ett så bra sätt som möjligt. Flera kärl för kartonger har införts och kärl för färgade respektive ofärgade glas har införts. Vidare har beslutats införa närvarostyrd belysning i de olika utrymmena.
- Utrustningen i föreningens gym har köpts in och en ny crosstrainer har införskaffats.
- Utredning om byte av föreningens belysningar vid entréer, valv och förråd har genomförts och byte kommer att ske under 2018.
- Samtliga balkonger med träväggar har målats om.
- Beslut togs om att sänka bostadsrättsavgifterna from 2018 med 10%
- Vicevärdexpedition en gång per månad har öppnats på försök under 2017. Försöken har fallit så bra ut att dessa permanentas under 2018.
- Vid första mötet under 2018 beslutades att höja priset för vår gästparkering till 50 kr/dygn då motsvarande taxa införts av kommunen på intilliggande gator.

Flerårsöversikt

| | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 5 781 154 | 6 280 241 | 6 285 681 | 6 268 455 |
| Resultat efter finansiella poster | -409 154 | 1 614 441 | -389 077 | -20 150 |
| Soliditet, % | 34,4 | 32,8 | 30,4 | 30,6 |
| Balansomslutning | 51 334 323 | 55 125 366 | 54 207 220 | 55 054 574 |
| Årsavgift per kvm | 629 | 686 | 686 | 686 |
| Lån per kvm | 3 727 | 4 124 | 4 189 | 4 241 |
| Elkostnad per kvm | 17 | 18 | 17 | 18 |
| Värmekostnad per kvm | 90 | 91 | 85 | 83 |
| Vattenkostnad per kvm | 18 | 18 | 18 | 23 |

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 | 7 087 298 | 4 462 408 | 1 614 441 |
| Resultat disp enligt stämmobeslut | | | 1 614 441 | -1 614 441 |
| Res fond yttre underhåll enl stadgarna | | 800 000 | -800 001 | |
| Årets resultat | | | | -409 154 |
| Belopp vid årets slut | 4 907 994 | 7 887 298 | 5 276 848 | -409 154 |

Resultatdisposition

| | <i>Belopp i kr</i> |
|--|--------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: | |
| Balanserat resultat | 5 276 848 |
| Årets resultat | -409 152 |
| Totalt | 4 867 696 |
| Disponeras för | |
| Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna (underhållsplan) | 800 000 |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | -1 073 250 |
| Balanseras i ny räkning | 5 140 946 |
| Summa | 4 867 696 |

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

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2017-01-01- 2017-12-31</i> | <i>2016-01-01- 2016-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 5 781 154 | 6 280 241 |
| Övriga rörelseintäkter | | 12 058 | 11 524 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | 5 793 212 | 6 291 765 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | 2 | -2 994 863 | -2 895 381 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -1 730 223 | -346 128 |
| Personalkostnader | 4 | -208 193 | -142 490 |
| Avskrivningar | | -1 067 160 | -1 067 126 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 000 439 | -4 451 125 |
| Rörelseresultat | | -207 227 | 1 840 640 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | - | 447 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -201 927 | -226 646 |
| Summa finansiella poster | | -201 927 | -226 199 |
| Resultat efter finansiella poster | | -409 154 | 1 614 441 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Resultat före skatt | | -409 154 | 1 614 441 |
| Skatter | | | |
| Årets resultat | | -409 154 | 1 614 441 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 48 105 209 | 49 055 249 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 6 | 389 551 | 505 567 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 29 864 | 30 968 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 48 524 624 | 49 591 784 |
| Summa anläggningstillgångar | | 48 524 624 | 49 591 784 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 11 559 | 19 417 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 159 040 | 170 124 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 170 599 | 189 541 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 2 639 100 | 5 344 041 |
| Summa kassa och bank | | 2 639 100 | 5 344 041 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 809 699 | 5 533 582 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 51 334 323 | 55 125 366 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-----|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 4 907 994 | 4 907 994 |
| Fond yttre underhåll | | 7 887 298 | 7 087 298 |
| Summa bundet eget kapital | | 12 795 292 | 11 995 292 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 5 276 848 | 4 462 408 |
| Årets resultat | | -409 154 | 1 614 441 |
| Summa fritt eget kapital | | 4 867 694 | 6 076 849 |
| Summa eget kapital | | 17 662 986 | 18 072 141 |
| <i>Avsättningar</i> | | | |
| Fond för lägenhetsunderhåll | | - | 548 |
| Summa avsättningar | | - | 548 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8 | 29 342 390 | 32 976 948 |
| Summa långfristiga skulder | | 29 342 390 | 32 976 948 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8 | 3 608 000 | 3 490 000 |
| Förskott från kunder | | 1 600 | 1 600 |
| Leverantörsskulder | | 139 778 | 256 768 |
| Skatteskulder | | 2 389 | - |
| Övriga skulder | | 38 803 | 32 693 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 | 538 377 | 294 668 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 328 947 | 4 075 729 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 51 334 323 | 55 125 366 |

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 beräknade 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

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter p-plats/garage | 215 091 | 213 696 |
| Hysesintäkter övriga objekt | 1 953 | - |
| Årsavgifter bostäder jan 17 avgiftsfritt | 5 558 799 | 6 064 145 |
| Övernattningslägenhet | 5 311 | 2 400 |
| Summa | 5 781 154 | 6 280 241 |

Not 2 Driftskostnader

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 393 126 | 394 687 |
| Trappstädning | 220 428 | 214 292 |
| Reparation & Underhåll | 471 520 | 393 952 |
| Planteringsytor | 33 451 | 23 576 |
| Serviceavtal | 10 584 | - |
| Hiss | 91 453 | 38 205 |
| EI | 153 327 | 155 995 |
| Värme | 797 810 | 806 312 |
| Vatten | 160 149 | 159 923 |
| Sophantering | 155 682 | 154 493 |
| Försäkringspremie | 68 652 | 65 877 |
| Kabel-TV | 56 026 | 115 960 |
| Fastighetsskatt | 137 711 | 131 229 |
| Förvaltningsarvode | 130 512 | 130 013 |
| Teknisk förvaltning | 114 432 | 110 867 |
| Summa | 2 994 863 | 2 895 381 |

Not 3 Övriga externa kostnader

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hyra garage | 206 063 | 189 973 |
| Hyra maskiner gym | 58 055 | 69 408 |
| Förbrukningsinventarier | 23 125 | - |
| Förbrukningsmaterial | 2 556 | - |
| Planerat underhåll | 1 355 587 | - |
| Telefon | 5 815 | 2 615 |
| Datakommunikation | 3 802 | 1 924 |
| Revisionsarvode | 13 678 | 14 016 |
| Övriga förvaltningskostnader | 54 410 | 48 105 |
| Konsultarvoden | - | 5 625 |
| Bankkostnader | 7 132 | 6 462 |
| Föreningsavg | - | 8 000 |
| Summa | 1 730 223 | 346 128 |

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Lön vicevärd | 34 000 | - |
| Styrelsearvoden | 132 336 | 116 522 |
| Summa | 166 336 | 116 522 |
| Sociala kostnader | 41 857 | 25 968 |
| Summa | 208 193 | 142 490 |

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 66 669 000 | 66 669 000 |
| | 66 669 000 | 66 669 000 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -17 613 752 | -16 663 748 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -950 040 | -950 004 |
| | -18 563 792 | -17 613 752 |
| Redovisat värde vid årets slut | 48 105 208 | 49 055 248 |

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 969 625 | 969 625 |
| | <u>969 625</u> | <u>969 625</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -464 058 | -348 042 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -116 016 | -116 016 |
| | <u>-580 074</u> | <u>-464 058</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 389 551 | 505 567 |

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 33 180 | 33 180 |
| | <u>33 180</u> | <u>33 180</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -2 212 | -1 106 |
| -Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden | -1 104 | -1 106 |
| | <u>-3 316</u> | <u>-2 212</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 29 864 | 30 968 |

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

| | <i>löptid</i> | <i>ränta</i> | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---------------------|--------------|--------------------|--------------------|
| SEB 33559305 | Rörlig 90 dagar | 0,43 | 6 105 973 | 6 242 433 |
| SEB 33567839 | Rörlig 90 dagar | 0,43 | 8 728 474 | 8 923 534 |
| SEB 33568495 | Rörlig Stibor ränta | 0,42 | 13 998 643 | 14 150 031 |
| SEB 36212179 | | | | 2 925 300 |
| SEB 38921592 | Rörlig 90 dagar | 0,46 | 4 117 300 | 4 225 650 |
| | | | <u>32 950 390</u> | <u>36 466 948</u> |
| Avgår kortfristig del inom 1 år | | | -3 608 000 | -3 490 000 |
| Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen | | | -2 432 000 | -2 258 800 |
| Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen | | | -26 910 390 | -30 718 148 |
| | | | <u>-32 950 390</u> | <u>-36 466 948</u> |

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala kostnader | 33 359 | 25 522 |
| Upplupna utgiftsräntor | 26 243 | 32 642 |
| Förutbetalda avgifter | 303 955 | 20 572 |
| Upplupna kostnader | 159 819 | 200 932 |
| Beräknat arvode revision | 15 000 | 15 000 |
| | <u>538 376</u> | <u>294 668</u> |

Not 10 Ställda säkerheter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 66 350 000 | 66 350 000 |
| Summa ställda säkerheter | 66 350 000 | 66 350 000 |

Underskrifter

Linköping 2018-

Tomas Allard
Styrelseordförande

Claes-Johan Person

Eva-Stina Johansson

Susanne Stopar

Eva Johansson-Hallberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018-

Maria Johansson, Grant Thornton Sweden AB
Auktoriserad revisor