

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Omtanken

716402-8131

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Omtanken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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.

Styrelsens sammansättning

Ordförande

Tomas Allard

Ordinarie ledamöter

Claes-Johan Person

Eva-Stina Johansson

Susanne Stopar

Eva Johansson-Hallberg

Suppleanter

Rita Kirch

Per Mårtensson

Föreningsrevisor

Lennart Danielsson

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 Estate Concierge AB. Fastighetskötsel och teknisk förvaltning har under året skötts av Estate Con Linköping AB.

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

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Läns försäkringar Östgöta.

Sammanträden

Under bokföringsåret har 11 stycken sammanträden hållits. Ordinarie föreningsstämma och konstitueringsmöte har hållits 15 april.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Omtanken 1

Adress: Tornhagsvägen 2-16, Hjälmsätersgatan 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

Föreningen har sitt säte i Linköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har följande genomförts inom vår förening:

Ny fastighets/ekonomiförvaltare from 1 januari blev Estate Concierge AB

”Julgransplundring” med fika anordnades

Cykelstället utanför Hjälmsätersgatan 2B färdigställdes med t med gjuten platta och kraftiga bågar

Samtliga termostater på elementen i våra fastigheter byttes ut

Alla anslutningsledningar och stammar i avloppsystemet spolades

Energideklaration av fastigheterna genomfördes

Lamporna ovan infoskylten på Hjälmsätersgatan fick äntligen ljus igen efter en längre tid i mörkret

Statuskontroll avseende installation av VVS/el/ventilation i lägenheterna genomfördes

ComHem valdes för att leverera bredband 250/50Mbit/s och 19 digitala tv kanaler, ComHem Play, samt IP telefoni. Detta genomfördes utan att någon justering behövde göras av avgifterna

Nya blomlådor i betong sattes ut

Slipning och polering av samtliga våningsplan i trapporna genomfördes

Uthyrningen av de övre parkeringarna på Tornhagsvägen verkställdes

Ett omfattande arbete genomfördes för att få iordning på vårt VVC system med handduktorkar

Alla häckar på våra gårdar klipptes ned till anständig höjd

Reparationer av våra sandlådor och byte av gungor genomfördes

Större stenar placerades ut på våra gräsmattor för att förhindra att dessa ytor kördes sönder av biltrafik

En omfattande undersökning av möjligheten att installera solceller genomfördes

Grillfest anordnades och var mycket välbesökt

Rörelsesensorer för belysning installerades på våra vindar och källare

De gröna plåtdörrar som var illa åtgångna av väder och klottrare målades om

Alla dagvattenbrunnar slamsögs

Brandsläckare installerades i gymmet och bastudelen

Under hösten anordnats eftermiddagsfika och pubafton

Brandskyddsarbete med skrivande policy samt brandbesiktning av våra fastigheter genomfördes

Ny underhållsplan togs fram som räcker till 2050

Medlemsinformation

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 687	5 675	5 781	6 280
Resultat efter finansiella poster	-305	112	-410	1 614
Soliditet (%)	34,7	34,8	34,4	32,8
Årsavgift per kvm	617	617	629	686
Lån per kvm	3 598	3 662	3 727	4 124
Elkostnad per kvm	19	19	17	18
Värmekostnad per kvm	87	92	90	91
Vattenkostnad per kvm	18	18	18	18

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 907 994	7 614 048	5 140 944	112 030	17 775 016
Disposition av föregående års resultat:			112 030	-112 030	0
Avsättning fond yttre underh		800 000	-800 000		0
Ianspråkstagande yttre uh		-649 000	649 000		0
Årets resultat				-315 059	-315 059
Belopp vid årets utgång	4 907 994	7 765 048	5 101 974	-315 059	17 459 957

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 101 974
årets förlust	-315 059
	4 786 915
disponeras så att till reservfond avsättes	800 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	-1 115 000
	5 101 915
	4 786 915

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 687 359	5 674 673
Övriga rörelseintäkter		55 531	48 844
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 742 890	5 723 517
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 010 303	-3 155 097
Övriga externa kostnader	4	-470 821	-966 105
Personalkostnader	5	-229 947	-263 865
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 029 060	-1 029 060
Summa rörelsekostnader		-5 740 131	-5 414 127
Rörelseresultat		2 759	309 390
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-317 818	-197 360
Summa finansiella poster		-317 818	-197 360
Resultat efter finansiella poster		-315 059	112 030
Resultat före skatt		-315 059	112 030
Årets resultat		-315 059	112 030

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	46 205 128	47 155 168
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	233 719	311 635
Inventarier, verktyg och installationer	8	27 656	28 760
Summa materiella anläggningstillgångar		46 466 503	47 495 563
Summa anläggningstillgångar		46 466 503	47 495 563
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 475
Övriga fordringar		9 864	446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		172 323	103 818
Summa kortfristiga fordringar		182 187	106 739
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 739 349	3 468 145
Summa kassa och bank		3 739 349	3 468 145
Summa omsättningstillgångar		3 921 536	3 574 884
SUMMA TILLGÅNGAR		50 388 039	51 070 447

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 907 994	4 907 994
Fond för yttre underhåll		7 765 048	7 614 048
Summa bundet eget kapital		12 673 042	12 522 042
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 101 974	5 140 945
Årets resultat		-315 059	112 030
Summa fritt eget kapital		4 786 915	5 252 975
Summa eget kapital		17 459 957	17 775 017
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		31 241 626	31 811 214
Summa långfristiga skulder		31 241 626	31 811 214
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		1 600	1 600
Leverantörsskulder		349 430	39 477
Skatteskulder		6 509	6 509
Övriga skulder		95 385	54 354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	663 944	812 688
Övriga skulder till kreditinstitut	9	569 588	569 588
Summa kortfristiga skulder		1 686 456	1 484 216
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 388 039	51 070 447

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

	2019	2018
Nettoomsättningen		
Hyra p-platser	-212 767	-197 656
Hysesintäkter förråd	-9 600	-13 761
Årsavgifter Brf	-5 459 192	-5 457 745
Hysesintäkter övernattningsslägenhet	-5 800	-4 600
	-5 687 359	-5 673 762

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	484 382	410 772
Städning	46 200	225 064
Serviceavtal	0	2 801
Hiss	81 723	75 582
Rep o underhåll	1 590 188	471 618
Ventilation	0	132 221
Planteringar	0	12 331
El	167 386	165 922
Fjärrvärme	771 659	815 587
Vatten o avlopp	157 075	156 574
Avfall	175 380	169 907
Snöröjning	58 032	7 560
Fastighetsförsäkring	73 254	60 072
Tv	92 627	57 808
Fastighetsskatt	137 711	139 565
Förvaltningsarvode	134 374	134 112
Teknisk förvaltning	40 312	117 600
	4 010 303	3 155 096

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Vidarefakturerering överlåtelse/pantsättning	7 199	0
Hyra garage stångåstaden	190 908	174 912
Förbrukningsinventarier	0	37 000
Planerat underhåll	0	649 034
Telekommunikation	10 805	10 299
Datakommunikation	94 251	7 154
Ersättningar till revisor	14 261	13 951
Övriga förvaltningskostnader	88 414	67 591
Bankkostnader	5 817	6 164
Konsultarvoden	55 963	0
Q-Park	3 203	0
	470 821	966 105

Not 5 Arvoden

	2019	2018
Löner och Arvoden samt sociala kostnader		
Löner	12 000	26 000
Arvoden	168 180	181 180
Sociala kostnader	49 767	56 685
Totala löner, arvoden o sociala kostnader	229 947	263 865

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 669 000	66 669 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 669 000	66 669 000
Ingående avskrivningar	-19 513 832	-18 563 792
Årets avskrivningar	-950 040	-950 040
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 463 872	-19 513 832
Utgående redovisat värde	46 205 128	47 155 168

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	969 625	969 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	969 625	969 625
Ingående avskrivningar	-657 990	-580 074
Årets avskrivningar	-77 916	-77 916
Utgående ackumulerade avskrivningar	-735 906	-657 990
Utgående redovisat värde	233 719	311 635

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 180	33 180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 180	33 180
Ingående avskrivningar	-4 420	-3 316
Årets avskrivningar	-1 104	-1 104
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 524	-4 420
Utgående redovisat värde	27 656	28 760

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB 33559305	0,76	rörlig 90 dagar	5 833 053	5 969 513
SEB 33567839	0,76	rörlig 90 dagar	8 338 354	8 533 414
SEB 33568495	0,76	rörlig stibor rän	13 695 867	13 847 255
SEB 38921592	1,06	rörlig 90 dagar	3 943 940	4 030 620
			31 811 214	32 380 802
Kortfristig del av långfristig skuld			-569 588	-569 588
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen			-2 278 352	-2 432 000
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen			-29 532 862	-29 532 862
			-28 963 274	-32 380 802

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala kostnader	0	-50 877
Upplupna räntekostnader	-28 093	-27 176
Förutbetalda avgifter	-474 407	-415 154
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-146 445	-304 480
Beräknat arvode för revision	-15 000	-15 000
	-663 945	-812 687
Upplupen värme dec -101 538		
Upplupen el, vatten, avfall dec -42 581		
Upplupen kostnad överlåtelse -2 326		

Not 11 Ställda säkerheter K2

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	66 350 000	66 350 000
	66 350 000	66 350 000

Underskrifter

Linköping 2020

Tomas Allard
Ordförande

Eva Johansson Hallberg

Claes Person

Susanne Stopar

Eva-Stina Johansson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-

Grant Thornton Sweden AB, Maria Johansson

Lennart Danielsson, Föreningsrevisor