

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Omtanken

716402-8131

Räkenskapsåret

2018

Bostadsrättsföreningen Omtanken
Org.nr 716402-8131

2 (12)

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Omtanken 1
Adress: Tornhagsvägen 2-16, Hjälmstergatan 2 A-C
Byggår: 1987
Boarea kvm: 8 842
Taxeringsvärde: 108 000 000 kronor varav byggnadsvärde 73 000 000 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 2018 har följande genomförts inom vår förening

I Januari sänktes bostadsrättsföreningens årsavgift med 10%.

Samlingslokalen målades, borden slipades/lackades om och nya möbler/lampor samt tv/bredband/projektor installerades.

Samtliga belysningar vid våra ytterdörrar/valv och förråd byttes ut.

Nya husnummer sattes upp vid våra ingångar.

Uppdatering av våra stadgar genomfördes.

Begärde tillstånd via extra stämma för Individuell Mätar Debitering (IMD).

Detta ligger vilande för närvarande i väntan på att Tekniska Verken ska återkomma om solcellsinstallation.

Offertor från ytterligare två bolag för solceller erhöles.

Höjde p-avgiften till 10 kr/timme och 50 kr/dygn.

Nya namnskyltar på dörrarna installerades.

Nya namntavlor i våra trappor sattes upp.

Rensning av samtliga ventilationskanaler och justering av både tilluft och frånluftflöde genomfördes.

Belysningarna i våra återvinningsrum byttes ut.

Årlig bestiktning av våra fastigheter genomfördes varvid ca femton anmärkningar noterades och de flesta har succesivt åtgärdats.

Ph W

g

Bestikning av våra trappuppgångar gjordes och även här noterades en del brister som delvis kommer att åtgärdas under 2019.

Grillfest anordnades den 7 juni.

Nya värmeväxlare för varmvatten och element installerades i vår värmecentral.

OVK, Obligatorisk Ventilations Kontroll, genomfördes.

Belysningarna över våra tre informationsskyltar byttes ut till ledlysningar.
Vi har dock fortfarande problem med att hitta strömmen till skylten vid Hjälmåtersgatan.

Nya sarger på sandlådor installerades.

Offertförfrågan avseende fastighetsförvaltning skickades ut.

Till ny fastighetsförvaltare valdes Estate Concierge AB. Vi tackar därmed FF Fastighetsservice AB för de 8 åren som de skött våra fastigheter.

Beslut om att hyra ut parkeringsplatserna som ligger närmast kullen på Tornhagsvägen.

Beslut och iordningsställande av cykelställ vid Hjälmåtersgatan 2B.

Beslut att erbjuda fritt bredband och fri digital-tv.

Offertförfrågan/beslut att byta samtliga elementtermostater i föreningen.

Under året har 9 vicevärdsexpeditioner varit öppna där ni kunnat delge era tankar kring vårt boende.

Vi har genomfört 3 Café Omtanken under året.

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

Medlemsinformation

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 675	5 781	6 280	6 286
Resultat efter finansiella poster	112	-410	1 614	-388
Soliditet (%)	34,8	34,4	32,8	30,4
Årsavgift per kvm	617	629	686	686
Lån per kvm	3 662	3 727	4 124	4 189
Elkostnad per kvm	19	17	18	17
Värmekostnad per kvm	92	90	91	85
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	7 887 298	5 276 848	-409 154	17 662 986
Disposition av föregående års resultat:			-409 154	409 154	0
Avsättning fond yttre underh		800 000	-800 000		0
lanspråkstagande yttre uh		-1 073 250	1 073 250		0
Årets resultat				112 030	112 030
Belopp vid årets utgång	4 907 994	7 614 048	5 140 944	112 030	17 775 016

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 140 945
årets vinst	112 030
	5 252 975

disponeras så att	
till reservfond avsättes	800 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	-649 000
i ny räkning överföres	5 101 975
	5 252 975

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 674 673	5 781 794
Övriga rörelseintäkter		48 844	11 418
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 723 517	5 793 212
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 155 097	-2 994 863
Övriga externa kostnader	4	-966 105	-1 730 223
Personalkostnader	5	-263 865	-208 193
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 029 060	-1 067 160
Summa rörelsekostnader		-5 414 127	-6 000 439
Rörelseresultat		309 390	-207 227
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 360	-201 927
Summa finansiella poster		-197 360	-201 927
Resultat efter finansiella poster		112 030	-409 154
Resultat före skatt		112 030	-409 154
Årets resultat		112 030	-409 154

JK

B

Balansräkning Not 2018-12-31 2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	47 155 168	48 105 208
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	311 635	389 551
Inventarier, verktyg och installationer	8	28 760	29 864
Summa materiella anläggningstillgångar		47 495 563	48 524 623

Summa anläggningstillgångar 47 495 563 48 524 623

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 475	0
Övriga fordringar		446	11 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 818	159 041
Summa kortfristiga fordringar		106 739	170 600

Kassa och bank

Kassa och bank		3 468 145	2 639 100
Summa kassa och bank		3 468 145	2 639 100
Summa omsättningstillgångar		3 574 884	2 809 700

SUMMA TILLGÅNGAR 51 070 447 51 334 323

DM 10

B

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 907 994	4 907 994
Fond. för yttre underhåll		7 614 048	7 887 298
Summa bundet eget kapital		12 522 042	12 795 292
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 140 945	5 276 848
Årets resultat		112 030	-409 154
Summa fritt eget kapital		5 252 975	4 867 694
Summa eget kapital		17 775 017	17 662 986
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	31 811 214	29 342 390
Summa långfristiga skulder		31 811 214	29 342 390
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		1 600	1 600
Leverantörsskulder		39 477	139 778
Skatteskulder		6 509	2 389
Övriga skulder		54 354	38 803
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	812 688	538 377
Övriga skulder till kreditinstitut	9	569 588	3 608 000
Summa kortfristiga skulder		1 484 216	4 328 947
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 070 447	51 334 323

DN 10

ej

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:

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Nettoomsättningen		
Hyra p-platser	-197 656	-215 091
Hyra övriga objekt	-13 761	-1 953
Årsavgifter bostäder	-5 457 745	-5 558 799
Övernattningslägenhet	-4 600	-5 310
	-5 673 762	-5 781 153

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetskötsel	410 772	393 127
Städning	225 064	220 428
Serviceavtal	2 801	10 584
Hiss	75 582	91 453
Rep. & Underhåll	471 618	471 520
Ventilation	132 221	0
Planteringar	12 331	33 450
El	165 922	153 327
Fjärrvärme	815 588	797 810
Vatten	156 574	160 149
Renhållning	169 907	155 682
Snöröjning	7 560	0
Försäkringspremier	60 072	68 652
Kabel-TV	57 808	56 026
Fastighetsskatt	139 565	137 711
Förvaltningsarvode	134 112	130 512
Teknisk förvaltning	117 600	114 432
	3 155 097	2 994 863

ej

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Hyra för garage	174 912	206 063
Hyra av maskiner och andra tekniska anläggningar	0	58 055
Förbrukningsinventarier	37 000	25 681
Planerat underhåll	649 034	1 355 587
Telekommunikation	10 299	5 815
Datakommunikation	7 154	3 802
Ersättningar till revisor	13 951	13 678
Övriga förvaltningskostnader	67 591	54 410
Bankkostnader	6 164	7 132
	966 105	1 730 223

Not 5 Arvoden

	2018	2017
Löner och Arvoden samt sociala kostnader		
Löner vicevärd	26 000	34 000
Arvoden	181 180	132 336
Sociala kostnader	56 685	41 857
Totala löner, arvoden o sociala kostnader	263 865	208 193

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 669 000	66 669 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 669 000	66 669 000
Ingående avskrivningar	-18 563 792	-17 613 752
Årets avskrivningar	-950 040	-950 040
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 513 832	-18 563 792
Utgående redovisat värde	47 155 168	48 105 208

Jh 10

2

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	969 625	969 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	969 625	969 625
Ingående avskrivningar	-580 074	-464 058
Årets avskrivningar	-77 916	-116 016
Utgående ackumulerade avskrivningar	-657 990	-580 074
Utgående redovisat värde	311 635	389 551

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 180	33 180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 180	33 180
Ingående avskrivningar	-3 316	-2 212
Årets avskrivningar	-1 104	-1 104
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 420	-3 316
Utgående redovisat värde	28 760	29 864

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB 33559305	0,88	rörlig 90 dagar	5 969 513	6 105 973
SEB 33567839	0,88	rörlig 90 dagar	8 533 414	8 728 474
SEB 33568495	0,87	rörlig stibor rån	13 847 255	13 998 643
SEB 38921592	0,90	rörlig 90 dagar	4 030 620	4 117 300
			32 380 802	32 950 390
Kortfristig del av långfristig skuld			-569 588	-3 608 000
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen			-2 278 352	-2 432 000
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen			-29 532 862	-26 910 390
			-32 380 802	-32 950 390

g

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala kostnader	-50 877	-33 359
Upplupna räntekostnader	-27 176	-26 243
Förutbetalda avgifter	-415 154	-303 955
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-304 480	-159 819
Beräknat arvode för revision	-15 000	-15 000
	-812 687	-538 376

Upplupen värme nov o dec 187 868

Upplupen el, vatten, sopor nov o dec 89 281

Not 11 Ställda säkerheter K2


	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	66 350 000	66 350 000
	66 350 000	66 350 000

Ja

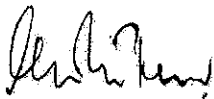
af

Underskrifter

Linköping



Tomas Allard
Ordförande

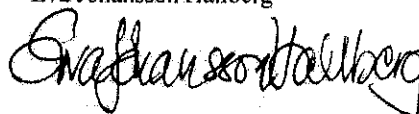


Claes Person

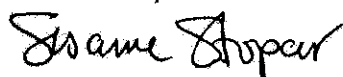


Eva-Stina Johansson

Eva Johansson Hallberg

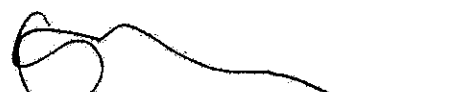


Susanne Stopar



Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 3/4 2019, 29/3 2019



Maria Johansson, Grant Thornton Sweden AB



Lennart Danielsson, Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Omtanken
Org.nr. 716402-8131

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31.

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 2018 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och antas vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning i föreningen för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31 samt av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 3 april 2019

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

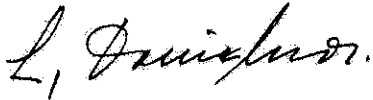
Revisorsrapport

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

I egenskap av lekmannarevisor har jag granskat verksamheten i bostadsrättsföreningen Omtanken för räkenskapsåret 2018. 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 2019-03-29



Lennart Danielsson

Lekmannarevisor