

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Omtanken
716402-8131

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Omtanken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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. Föreningen disponerar tomten genom äganderätt.

Styrelsesammansättning

Ordförande

Tomas Allard

Ordinarie ledamöter

Claes-Johan Person

Susanne Stopar

Eva Johansson-Hallberg

Per Mårtensson

Suppleant

Rickard Olsson

Sabina Åberg

Föreningsrevisor

Anders Junfalk

Revisor

KPMG, Daniel Önell

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.

Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning har under året skötts av Estate Con Linköping 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 och konstitueringsmöte hölls 3 maj 2023.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Omtanken 1

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

Byggår: 1987

Boarea kvm (upplåten med bostadsrätt): 8 842

Taxeringsvärde: 173 000 000 kronor varav byggnadsvärde 107 000 000 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 2023 har följande genomförts inom vår förening

- Inköp av underhållsfria utemöbler till uteplats vid samlingslokalen.
- Spaljén förlängd vid samlingslokalens uteplats.
- Uppfräschning av sandlådor, gamla leksaker ersatta av nya.
- Slamsugning av alla brunnar.
- Rensning av ventilationssystem, injustering av luftflöden samt OVK genomförd på samtliga fastigheter.
- Hissar har fått nya nödtelefoner uppkopplade mot 4G.
- Diverse byggjobb på Hjälsätersgatan 2B - vattenskada i fläktrum och läckande genomföring.
- Takkontroll utförd av Östgöta Taktvätt AB, nödvändiga åtgärder utförda, byte av spruckna pannor.
- Inventering av ljuskällor - vind, trapphus, förråd, inför utfasning av lysrör. All tillverkning stoppad sedan augusti 2023 inom EU.
- Förlängning av stuprör på de höga taken till befintlig hängränna så att vatten ej slår över. Hittills har åtgärden genomförts på Tornhagsvägen 14 (2 ställen) och 16 (1 ställe).
- Åtgärdat diverse sprickor i fasad.
- Sanering av mycket klotter på fasad, lampor, dörrar och glaspartier (tyvärr återkommande problem).
- Hjälsätersgatan 2A - bakom fastighet mot Gränadjärgatan, utbyte av röd panel på vissa ställen som blivit murken.
- Brandbesiktning genomfördes av samtliga vindar och förrådsutrymmen.
- Trivselguiden färdigställdes och skickades ut till samtliga i föreningen.
- Avgifterna höjdes med 10% från 1 april för att kompensera för de höga räntorna.
- Överklagan av nybyggnation vid förskolan Astrid genomfördes med negativt resultat vilket innebär att denna byggnad tyvärr kommer att genomföras enligt plan.

Medlemsinformation

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 018	4 682	5 183	5 440
Resultat efter finansiella poster	-1 829	-1 445	-452	-165
Soliditet (%)	30,4	33,1	34,7	34,7
Kassalikviditet (%)	144,8	254,4	265,6	233,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	537	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 382	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 382	0	0	0
Räntekänslighet (%)	6,3	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	143	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,5	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Enligt ÄRL (6 kap. 3 a § första stycket) samt nya allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning redovisas nya nyckeltal från och med räkenskapsår 2023.

Upplysning vid förlust

Det finns två sätt att styra en bostadsrättsförening - antingen på resultatet eller på likviditeten. Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Omtanken har valt det senare, att styra föreningen på likviditeten. Årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden vilket kan ses i nyckeltalet Kassalikviditet ovan. Då det fortfarande är höga räntekostnader och höga driftkostnader så väljer styrelsen att höja avgiften med 10% från 1 april 2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 907 994	8 028 684	3 906 873	-1 445 470	15 398 081
Disposition av föregående års resultat:			-1 445 470	1 445 470	0
Avsättning fond yttre underhåll		800 000	-800 000		0
Ianspråkstagande yttre underhåll		-448 084	448 084		0
Årets resultat				-1 829 389	-1 829 389
Belopp vid årets utgång	4 907 994	8 380 600	2 109 487	-1 829 389	13 568 692

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 109 486
årets förlust	-1 829 389
	280 097

disponeras så att	
till reservfond avsättes	842 967
i ny räkning överföres	-562 870
	280 097

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 017 786	4 682 059
Övriga rörelseintäkter	3	63 466	98 835
Summa rörelseintäkter		5 081 252	4 780 894
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-4 056 425	-3 918 819
Övriga externa kostnader	5	-423 846	-671 722
Personalkostnader	6	-231 989	-225 776
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-964 507	-1 054 129
Summa rörelsekostnader		-5 676 766	-5 870 447
Rörelseresultat		-595 514	-1 089 552
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 664	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 269 538	-355 920
Summa finansiella poster		-1 233 874	-355 918
Resultat efter finansiella poster		-1 829 389	-1 445 470
Resultat före skatt		-1 829 389	-1 445 470
Årets resultat		-1 829 389	-1 445 470

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	42 444 744	43 399 287
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	9	75 442	0
Summa materiella anläggningstillgångar		42 520 186	43 399 287

Summa anläggningstillgångar

42 520 186

43 399 287

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 838	1 808
Övriga fordringar		1 901	616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		239 053	218 783
Summa kortfristiga fordringar		242 792	221 207

Kassa och bank

Kassa och bank		1 862 154	2 911 274
Summa kassa och bank		1 862 154	2 911 274
Summa omsättningstillgångar		2 104 946	3 132 481

SUMMA TILLGÅNGAR

44 625 132

46 531 768

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 907 994	4 907 994
Fond för yttre underhåll		8 380 600	8 028 684
Summa bundet eget kapital		13 288 594	12 936 678
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 109 486	3 906 873
Årets resultat		-1 829 389	-1 445 470
Summa fritt eget kapital		280 097	2 461 403
Summa eget kapital		13 568 691	15 398 081
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		29 602 450	29 902 450
Summa långfristiga skulder		29 602 450	29 902 450
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	300 000	200 000
Förskott från kunder		1 600	1 600
Leverantörsskulder		391 808	296 568
Skatteskulder		1 921	3 746
Övriga skulder		91 954	93 308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	666 708	636 015
Summa kortfristiga skulder		1 453 991	1 231 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 625 132	46 531 768

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	12	-1 829 389	-1 445 470
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		964 507	1 054 129
Betald skatt		-3 110	2 387
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-867 992	-388 954
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-30	264 756
Förändring av kortfristiga fordringar		-20 271	-20 304
Förändring av leverantörsskulder		95 240	39 921
Förändring av kortfristiga skulder		29 338	25 798
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-763 715	-78 783
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-85 406	-45 029
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-85 406	-45 029
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-200 000	-569 588
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-200 000	-569 588
Årets kassaflöde		-1 049 121	-693 400
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 911 274	3 604 674
Likvida medel vid årets slut		1 862 153	2 911 274

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 752 393	4 420 860
Hysesintäkter p-platser	244 893	238 849
Hysesintäkter gästlägenhet	7 300	9 700
Hysesintäkter förråd	13 200	12 650
	5 017 786	4 682 059

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Intäkt andrahandsuthyrning	1 752	4 433
Övriga rörelseintäkter	10 119	40 137
Försäkringsersättningar	0	54 265
Erhållna bidrag	51 595	0
	63 466	98 835

Not 4 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel inklusive städning	540 024	601 900
Städning extra golvvård	1 438	3 750
Serviceavtal/Reparation hiss	177 967	92 514
Reparation o underhåll	503 510	847 824
Utemiljö	83 184	123 148
El	240 300	221 261
Fjärrvärme	852 973	769 921
Vatten o avlopp	171 303	158 399
Avfall	261 019	226 603
Snöröjning	163 964	99 056
Fastighetsförsäkring	123 507	117 294
Tv/Bredband	346 111	320 922
Fastighetsskatt	162 302	156 457
Förvaltningsarvode	148 320	144 707
Teknisk förvaltning	30 094	32 094
Obligatoriska besiktningar	250 409	2 969
	4 056 425	3 918 819

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Vidarefakturerings överlåtelse/pantsättning	11 028	7 005
Hyra garage Stångåstaden	205 488	200 508
Förbrukningsinventarier/Förbrukningsmaterial	23 479	7 931
Vattenskador/Försäkringsärenden	0	37 194
Ersättningar till revisor	27 000	16 321
Övriga förvaltningskostnader, möten o aktiviteter	141 813	126 935
Bankkostnader	8 030	7 472
Övriga externa kostnader	2 009	2 596
Nedskrivning av kundfordran	0	264 898
Hyra hjärtstartare	4 999	862
	423 846	671 722

Not 6 Arvoden

	2023	2022
Löner och Arvoden samt sociala kostnader		
Övriga arvoden	15 000	18 000
Styrelsearvoden	176 400	170 016
Sociala kostnader	40 589	37 760
Totala löner, arvoden o sociala kostnader	231 989	225 776

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 714 029	66 669 000
Inköp	0	45 029
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 714 029	66 714 029
Ingående avskrivningar	-23 314 742	-22 363 952
Årets avskrivningar	-954 543	-950 790
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 269 285	-23 314 742
Utgående redovisat värde	42 444 744	43 399 287

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	969 625	969 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	969 625	969 625
Ingående avskrivningar	-969 625	-891 734
Årets avskrivningar	0	-77 891
Utgående ackumulerade avskrivningar	-969 625	-969 625
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 180	33 180
Inköp	85 406	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 586	33 180
Ingående avskrivningar	-33 180	-7 732
Årets avskrivningar	-9 964	-25 448
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 144	-33 180
Utgående redovisat värde	75 442	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB 33559305	4,62	rörlig 90 dagar	5 423 673	5 423 673
SEB 33567839	4,62	rörlig 90 dagar	7 753 174	7 753 174
SEB 33568495	4,62	rörlig 90 dagar	13 241 703	13 241 703
SEB 38921592	4,68	rörlig 90 dagar	3 483 900	3 683 900
			29 902 450	30 102 450
Kortfristig del av långfristig skuld			-300 000	-200 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 300 000 kr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 28 402 450 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	40 712	35 551
Förutbetalda avgifter	420 537	382 407
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	186 459	201 057
Beräknat arvode för revision	19 000	17 000
	666 708	636 015

Not 12 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalys

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	25 201	2
Erlagd ränta	1 274 699	355 920
	1 299 900	355 922

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	66 350 000	66 350 000
	66 350 000	66 350 000

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tomas Allard
Ordförande

Eva Johansson Hallberg

Claes-Johan Person

Susanne Stopar

Per Mårtensson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Daniel Önell
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Anders Junfalk
Föreningsrevisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

SUSANNE STOPAR

Undertecknare

Serienummer: 65d23f9924c4fb[...]2c2d7c716c79e

IP: 213.115.xxx.xxx

2024-05-13 13:33:58 UTC



Sven Thomas Allard

Undertecknare

Serienummer: 25c980329d4aa0[...]6012e1f38f089

IP: 213.204.xxx.xxx

2024-05-13 14:48:34 UTC



CLAES PERSON

Undertecknare

Serienummer: 07ddc47f6186f8[...]ebbcc8a922c9b

IP: 213.115.xxx.xxx

2024-05-13 15:31:11 UTC



Eva Elisabeth Johansson Hallberg

Undertecknare

Serienummer: 274e0fe5559f64[...]7594d86e4cbd5

IP: 83.252.xxx.xxx

2024-05-13 16:13:03 UTC



Per Mårtensson

Undertecknare

Serienummer: 800f79e25ff486[...]d4142208d6571

IP: 158.174.xxx.xxx

2024-05-14 06:56:19 UTC



Anders Lennart Junfalk

Undertecknare

Serienummer: 499ece860553e3[...]93e43b2d94311

IP: 188.150.xxx.xxx

2024-05-14 08:25:18 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Daniel Kenneth Önell

Undertecknare

Serienummer: fc5c1f0073655d[...]ba83a5c5f0a77

IP: 83.233.xxx.xxx

2024-05-14 09:04:10 UTC



Penneo dokumentnyckel: AHA81-VEZE2-V8MIO-OUPOJ-Q000E-Y3F0M

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**