

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Omtanken

716402-8131

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Omtanken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Lennart Danielsson

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 152 stycken fördelade på 103 lägenheter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Östgöta.

Sammanträden

Under bokföringsåret har 12 stycken sammanträden hållits. Ordinarie föreningsstämma och konstitueringsmöte hölls 9 juni 2025.

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 2024 har följande genomförts inom vår förening

- Byte av två lägenhetsdörrar som varit särskilt utsatta för väder och vind.
- Vattenskador i tre olika lägenheter åtgärdade.
- Reparation av takfot och tak efter läckage på Hjälsätersgatan 2B.
- Nya plattor i gräset för att klara trycket från bilar monterade vid Hjälsätersgatan 2A.
- Förlängning av stuprör på Tornhagsvägen 12 då vatten från övre tak rann ner på fasaden.
- Taktvätt/behandling och byte av dåliga takpannor på Tornhagsvägen 14-16 genomförda.
- De sista anmärkningarna på bytet av stuprör och takrännor åtgärdades.
- Ny pergola byggd utanför Hjälsätergatan 2A.
- Tvättat balkonger utvändigt på nedre plan som drabbats av algpåväxt.
- Nedre balkongers plåtar riktade efter påkörning av gräsklippare.
- Låsbyte i källaren på Tornhagsvägen 4 efter inbrottsförsök.
- Grillfest anordnades för alla boende den 11 juni.
- Rännalsplattor installerade för stuprör som avslutas ovan jord för att leda bort vatten från grund.
- Fasadsprickor åtgärdade vid Tornhagsvägen 4 & 14 samt Hjälsätergatan 2C.
- Beslut att anta offert från HSB som ekonomisk och teknisk förvaltare from 250101 efter en noggrann utvärdering av nio inkomna offerter.
- Rengöring av samtliga centrala fläktaggregat.

- Målning av alla uteplatser och pergola utom tre som kommer att målas under våren 2025.
- Två av våra tre lån bands på 1 resp 2 år till en ränta på ca 2,6%. Det tredje är ett mindre lån som vi låter ligga kvar rörligt.
- Utfallet av höjningarna från våra leverantörer tvingar oss att höja brfavgiften med 10% from 240401.

Medlemsinformation

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 494	5 018	4 682	5 183
Resultat efter finansiella poster	-1 504	-1 829	-1 445	-452
Soliditet (%)	28,3	30,4	33,1	34,7
Kassalikviditet (%)	84,5	144,8	254,4	265,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	591	537	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 356	3 382	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 356	3 382	0	0
Räntekänslighet (%)	5,7	6,3	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	152	143	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,5	93,5	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Enligt ÅRL (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 2025.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 907 994	8 380 600	2 109 487	-1 829 389	13 568 692
Disposition av föregående års resultat:			-1 829 389	1 829 389	0
Avsättning fond yttre underhåll		842 967	-842 967		0
Årets resultat				-1 503 578	-1 503 578
Belopp vid årets utgång	4 907 994	9 223 567	-562 869	-1 503 578	12 065 114

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-562 869
årets förlust	-1 503 578
	-2 066 447
behandlas så att	
till reservfond avsättes	842 967
i ny räkning överföres	-2 909 414
	-2 066 447

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 494 343	5 017 786
Övriga rörelseintäkter	3	98 913	63 466
Summa rörelseintäkter		5 593 256	5 081 252
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-4 120 205	-4 056 425
Övriga externa kostnader	5	-461 664	-423 846
Personalkostnader	6	-326 502	-231 989
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-971 624	-964 507
Summa rörelsekostnader		-5 879 994	-5 676 766
Rörelseresultat		-286 739	-595 514
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 353	35 664
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 250 193	-1 269 538
Summa finansiella poster		-1 216 840	-1 233 874
Resultat efter finansiella poster		-1 503 578	-1 829 389
Resultat före skatt		-1 503 578	-1 829 389
Årets resultat		-1 503 578	-1 829 389

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	41 490 201	42 444 744
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	9	58 361	75 442
Summa materiella anläggningstillgångar		41 548 562	42 520 186
Summa anläggningstillgångar		41 548 562	42 520 186
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 838
Övriga fordringar		402	1 901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		101 501	239 053
Summa kortfristiga fordringar		101 903	242 792
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 020 186	1 862 154
Summa kassa och bank		1 020 186	1 862 154
Summa omsättningstillgångar		1 122 089	2 104 946
SUMMA TILLGÅNGAR		42 670 651	44 625 132

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 907 994	4 907 994
Fond för yttre underhåll		9 223 567	8 380 600
Summa bundet eget kapital		14 131 561	13 288 594
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-562 869	2 109 486
Årets resultat		-1 503 578	-1 829 389
Summa fritt eget kapital		-2 066 447	280 097
Summa eget kapital		12 065 114	13 568 691
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		29 277 450	29 602 450
Summa långfristiga skulder		29 277 450	29 602 450
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	400 000	300 000
Förskott från kunder		1 600	1 600
Leverantörsskulder		469 064	391 808
Skatteskulder		10 139	1 921
Övriga skulder		141 559	91 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	305 725	666 708
Summa kortfristiga skulder		1 328 087	1 453 991
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 670 651	44 625 132

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	12	-1 503 578	-1 829 389
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		971 624	964 507
Betald skatt		9 717	-3 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-522 237	-867 992
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 838	-30
Förändring av kortfristiga fordringar		137 553	-20 271
Förändring av leverantörsskulder		77 256	95 240
Förändring av kortfristiga skulder		-311 377	29 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-616 967	-763 715
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-85 406
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-85 406
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-225 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-225 000	-200 000
Årets kassaflöde		-841 967	-1 049 121
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 862 154	2 911 274
Likvida medel vid årets slut		1 020 187	1 862 153

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

	2024	2023
Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 227 638	4 752 393
Hysesintäkter p-platser	248 705	244 893
Hysesintäkter gästlägenhet	4 800	7 300
Hysesintäkter förråd	13 200	13 200
	5 494 343	5 017 786

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Intäkt andrahandsuthyrning	0	1 752
Övriga rörelseintäkter	98 913	10 119
Erhållna bidrag	0	51 595
	98 913	63 466

Not 4 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel inklusive städning	548 028	540 024
Städning extra golvvård	11 966	1 438
Serviceavtal/Reparation hiss	105 424	177 967
Reparation o underhåll	778 022	503 510
Utemiljö	111 918	83 184
El	223 016	240 300
Fjärrvärme	926 689	852 973
Vatten o avlopp	193 160	171 303
Avfall	258 633	261 019
Snöröjning	113 553	163 964
Fastighetsförsäkring	119 791	123 507
Tv/Bredband	358 050	346 111
Fastighetsskatt	181 665	162 302
Förvaltningsarvode	152 040	148 320
Teknisk förvaltning	38 250	30 094
Obligatoriska besiktningar	0	250 409
	4 120 205	4 056 425

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Vidarefakturerings överlåtelse/pantsättning	6 877	11 028
Hyra garage Stångåstaden	206 484	205 488
Förbrukningsinventarier/Förbrukningsmaterial	10 166	23 479
Vattenskador/Försäkringsärenden	108 466	0
Ersättningar till revisor	26 625	27 000
Övriga förvaltningskostnader, möten o aktiviteter	90 892	141 813
Bankkostnader	6 391	8 030
Övriga externa kostnader	867	2 009
Hyra hjärtstartare	4 896	4 999
	461 664	423 846

Not 6 Arvoden

	2024	2023
Löner och Arvoden samt sociala kostnader		
Övriga arvoden	17 000	15 000
Styrelsearvoden	251 696	176 400
Sociala kostnader	57 806	40 589
Totala löner, arvoden o sociala kostnader	326 502	231 989

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 714 029	66 714 029
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 714 029	66 714 029
Ingående avskrivningar	-24 269 285	-23 314 742
Årets avskrivningar	-954 543	-954 543
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 223 828	-24 269 285
Utgående redovisat värde	41 490 201	42 444 744

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	969 625	969 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	969 625	969 625
Ingående avskrivningar	-969 625	-969 625
Årets avskrivningar		0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-969 625	-969 625
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	118 586	33 180
Inköp		85 406
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 586	118 586
Ingående avskrivningar	-43 144	-33 180
Årets avskrivningar	-17 081	-9 964
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 225	-43 144
Utgående redovisat värde	58 361	75 442

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB 33559305	2,62	2026-10-28	5 423 673	5 423 673
SEB 33567839	2,62	2026-10-28	7 753 174	7 753 174
SEB 33568495	2,59	2025-11-28	13 241 703	13 241 703
SEB 38921592	3,13	2025-06-28	3 258 900	3 483 900
			29 677 450	29 902 450
Kortfristig del av långfristig skuld			-400 000	-300 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 000 kr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 600 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 27 677 450 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	47 880	40 712
Förutbetalda avgifter	8 109	420 537
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	229 736	186 458
Beräknat arvode för revision	20 000	19 000
	305 725	666 707

Not 12 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalys

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	31 535	25 201
Erlagd ränta	1 243 025	1 274 699
	1 274 560	1 299 900

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
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

Lennart Danielsson
Föreningsrevisor

Verifikat

Titel: ÅR Brf Omtanken 2024

ID: 90290a00-2f16-11f0-9572-f75540f0b87f

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-05-12

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Omtanken 716402-8131
Eva Johansson Hallberg
kent-ewa@outlook.com
Signerat: 2025-05-12 12:09 BankID Eva Elisabeth Johansson Hallberg

Bostadrättsföreningen Omtanken 716402-8131
Tomas Allard
ta@omtanken.info
Signerat: 2025-05-12 22:00 BankID Sven Thomas Allard

Bostadsrättsföreningen Omtanken 716402-8131
Per Mårtensson
pm@omtanken.info
Signerat: 2025-05-13 09:21 BankID Per Mårtensson

KPMG AB 556043-4465
Daniel Önell
daniel.Onell@kpmg.se
Signerat: 2025-05-13 10:16 BankID Daniel Kenneth Önell

Bostadsrättsföreningen Omtanken 716402-8131
Claes-Johan Person
claes-johan.person@propola.se
Signerat: 2025-05-12 13:36 BankID CLAES PERSON

Bostadsrättsföreningen Omtanken 716402-8131
Susanne Stopar
susanne.stopar@riksbyggen.se
Signerat: 2025-05-13 08:30 BankID SUSANNE STOPAR

Bostadsrättsföreningen Omtanken 716402-8131
Lennart Danielsson
danielsson2012@gmail.com
Signerat: 2025-05-13 10:14 BankID Sven Lennart Danielsson

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
716402-8131 ÅR Bostadsrättsföreningen Omtanken för 20240101-20241231.pdf	162.3 kB	e001 85b9 3edc ad4f 5038 7957 7ce5 c775 b505 28ff 6d33 f767 9e0e 28cc 3076 9016

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-05-12	12:02	Skapat Jessica Strömstedt, Estate Concierge AB 5568493596. IP: 212.247.194.234
2025-05-12	12:09	Signerat Eva Johansson Hallberg, Bostadsrättsföreningen Omtanken Genomfört med: BankID av Eva Elisabeth Johansson Hallberg. IP: 94.234.80.68

Händelser

2025-05-12	13:36	Signerat Claes-Johan Person, Bostadsrättsföreningen Omtanken Genomfört med: BankID av CLAES PERSON. IP: 213.115.245.35
2025-05-12	22:00	Signerat Tomas Allard, Bostadrättsföreningen Omtanken Genomfört med: BankID av Sven Thomas Allard. IP: 51.20.187.237
2025-05-13	08:30	Signerat Susanne Stopar, Bostadsrättsföreningen Omtanken Genomfört med: BankID av SUSANNE STOPAR. IP: 213.115.12.203
2025-05-13	09:21	Signerat Per Mårtensson, Bostadsrättsföreningen Omtanken Genomfört med: BankID av Per Mårtensson. IP: 158.174.127.70
2025-05-13	10:14	Signerat Lennart Danielsson, Bostadsrättsföreningen Omtanken Genomfört med: BankID av Sven Lennart Danielsson. IP: 98.98.190.2
2025-05-13	10:16	Signerat Daniel Önell, KPMG AB Genomfört med: BankID av Daniel Kenneth Önell. IP: 83.219.197.198

