



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Omberg II i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Omberg II i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9327 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1937. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-02-09.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bagaregården 18:2	1937-06-30	1929

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	lokaler (hyresrätt)	227
119	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5716
17	p-platser	0
<b>Totalt 138 objekt</b>		<b>5943</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 73 st 1 rok, 35 st 2 rok, 7 st 3 rok, 1 st 3.5 rok, 3 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Sanna Lindgren	Ordförande
Leif Jerkvall	HSB Ledamot
Attila Vörös	Ledamot
Sara Eriksson	Ledamot
Helena Rådberg	Ledamot
Carl-Johan Graffman	Ledamot
Inez Kristensson	Ledamot
Erik Victor Olo Persson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sanna Lindgren, Sara Eriksson och Carl-Johan Graffman.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Attila Vörös, Sara Eriksson, Carl-Johan Graffman och Sanna Lindgren.

Revisorer har varit: Magnus Rapp med Peter Lundmark som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Pernilla Andersson (sammankallande), Helena Rådberg samt Pontus Säll, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 18 medlemmar varav 16 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +20% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-13.

Under 2023 har föreningen tagit in hjälp från HSB för att uppdatera och tydliggöra underhållsplan för kommande år. Detta resulterar i ett planerat byte av fönster av äldre modell samt balkongdörrar under 2024. Efter kontroll av stammar och tappvattenledningar är rekommendationen att de stående stammarna byts inom 5-10 år. I samband med detta görs ett underhåll av elledning. I den uppdaterade underhållsplanen är detta arbete planerat till 2028.

Hösten 2023 har även arbetet med att förbereda för IMD gjorts och föreningen går över till gemensamt elavtal med individuell mätning och debitering under januari/februari 2024.

Inga större underhåll eller investeringar har gjorts under året. Två nya torktumlare är installerade i stora tvättstugan. I föreningen har också ett medlemsinitiativ resulterat i att ett hobbyrum är på gång för medlemmar att nyttja.

För kommande styrelseår är rekommendationen att se över föreningens köpta tjänster och avtal för, om möjligt, minska driftskostnader för föreningen.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2023	Individuell mätning el
2021	Fasadmålning innergård
2021	Relining bottenplattan
2020	Källardörrar
2019	Nödljus
2016-2021	Fönster i etapper
2014	Ombyggnad, takomläggning
2014	Porttelefon
2012	Sopbyggnad
2009	Sopombyggnad
2008	Lås vindar och källare
2001	Bredband

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Årtal	Ändamål
2024	Byte äldre fönster samt balkongdörrar
2028	Stambyte samt arbete med fastighetsel

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 186 och under året har det tillkommit 41 och avgått 38 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 189.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	178	153	219	190	196
Skuldsättning, kr/kvm	2 404	2 421	2 437	2 449	2 462
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 499	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	170	169	164	138	136
Årsavgifter, kr/kvm	732	654	641	629	615
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	799	761	740	733	715
Nettoomsättning, tkr	4 712	4 482	4 393	4 349	4 241
Resultat efter finansiella poster, tkr	117	22	553	536	614
Soliditet, %	17	17	16	14	11

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I föreningens årsavgifter ingår även städavgifterna. I årsavgiften 2023 ingår även städavgiften i årsavgiften.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 846 970	0	0	1 846 970
Upplåtelseavgifter, kr	139 032	0	0	139 032
Underhållsfond, kr	5 190 972	0	230 805	5 421 777
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>7 176 974</b>	<b>0</b>	<b>230 805</b>	<b>7 407 779</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-4 050 618	21 981	-230 805	-4 259 442
Årets resultat, kr	21 981	-21 981	116 612	116 612
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-4 028 637</b>	<b>0</b>	<b>-114 193</b>	<b>-4 142 830</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 148 337</b>	<b>0</b>	<b>116 612</b>	<b>3 264 949</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 169 195 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 028 637
Årets resultat, kr	116 612
Reservation till underhållsfond, kr	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	169 195
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-4 142 830</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-4 142 830</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 712 240	4 481 810
Övriga rörelseintäkter	Not 2	38 515	39 160
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 750 755</b>	<b>4 520 971</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 913 640	-2 923 145
Underhållskostnader	Not 4	-169 195	-136 340
Övriga externa kostnader	Not 5	-259 877	-270 621
Personalkostnader	Not 6	-279 106	-244 353
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-773 550	-752 877
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 395 368</b>	<b>-4 327 336</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>355 387</b>	<b>193 635</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	39 396	673
Rätekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-278 171	-172 326
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-238 775</b>	<b>-171 653</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>116 612</b>	<b>21 981</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	15 358 730	15 808 475
Inventarier	Not 12	25 612	39 327
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	50 838	0
		<u>15 435 180</u>	<u>15 847 802</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<b>15 435 680</b>	<b>15 848 302</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 15	2 626	1 061
Övriga fordringar	Not 16	1 480 623	2 101 938
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	493 362	450 832
		<u>1 976 612</u>	<u>2 553 831</u>
Kortfristiga placeringar	Not 18	1 500 000	500 000
Kassa och bank		6 009	6 009
Summa omsättningstillgångar		<b>3 482 620</b>	<b>3 059 839</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>18 918 300</b>	<b>18 908 142</b>



Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 986 002	1 986 002
Underhållsfond	5 421 777	5 190 972
	<u>7 407 779</u>	<u>7 176 974</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-4 259 442	-4 050 618
Årets resultat	116 612	21 981
	<u>-4 142 830</u>	<u>-4 028 637</u>
Summa eget kapital	<b>3 264 949</b>	<b>3 148 337</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 1 670 000	7 524 250
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	12 616 798	6 864 548
Leverantörsskulder	447 369	427 173
Skatteskulder	13 913	5 723
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 70 724	68 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 834 547	869 903
	<u>13 983 351</u>	<u>8 235 555</u>
Summa skulder	<b>15 653 351</b>	<b>15 759 805</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>18 918 300</b>	<b>18 908 142</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	116 612	21 981
Avskrivningar	773 550	752 877
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	890 162	774 858
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-92 560	-93 995
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-4 454	-150 496
Kassaflöde från löpande verksamhet	793 149	530 367
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-360 928	-244 467
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-29 750
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-360 928	-274 217
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-102 000	-92 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-102 000	-92 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>330 222</b>	<b>164 150</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 593 420</b>	<b>2 429 270</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 923 642</b>	<b>2 593 420</b>

**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Följande avskrivningsprocent tillämpas:**

Byggnader	2,79%
Fönster	2,50%
Tak	5,00%
Nödljus	5,00%
Källardörrar	2,50%
Relining	5,00%
Fasadmålning	5,00%
IMD EI	6,66%
Inventarier	20,00%

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 078 656	3 884 388
Årsavgifter, städavgift	105 504	105 504
Hyror	391 704	422 136
Elintäkter	840	840
Övriga intäkter	135 536	68 942
	<b>4 712 240</b>	<b>4 481 810</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	38 515	39 160
	<i>Varav elstöd</i>	<i>0</i>
	<i>32 543</i>	<i>0</i>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	459 581	408 633
Reparationer	172 129	310 901
El	135 814	209 182
Uppvärmning	617 716	562 397
Vatten	254 270	230 516
Sophämtning	196 563	173 344
Övriga avgifter	101 616	110 158
Förvaltningsarvoden	583 722	573 765
Övriga driftskostnader	392 230	344 249
	<b>2 913 640</b>	<b>2 923 145</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	0	102 144
VVS	158 507	0
Byggnad utvändigt	0	-116 029
Markytor	0	150 225
Utrustning	10 688	0
	<b>169 195</b>	<b>136 340</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	200 913	192 723
Medlemsavgifter	44 700	44 700
Övriga externa kostnader	14 264	33 198
	<b>259 877</b>	<b>270 621</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	170 625	156 974
Sammanträdesersättningar	28 392	16 424
Revisorsarvode	9 630	8 694
Löner och andra ersättningar	3 531	3 188
Sociala kostnader	66 928	59 073
	<b>279 106</b>	<b>244 353</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	759 835	739 162
Inventarier	13 715	13 715
	<b>773 550</b>	<b>752 877</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	645	0
Övriga ränteintäkter	38 751	673
	<b>39 396</b>	<b>673</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	276 767	171 752
Övriga finansiella kostnader	1 404	574
	<b>278 171</b>	<b>172 326</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>116 612</b>	<b>21 981</b>
Avsättning till underhållsfond	-400 000	-400 000
Disposition ur underhållsfond	169 195	136 340
Resultat efter underhållspåverkan	-114 193	-241 679

**Noter****2023-01-01**  
**2023-12-31****2022-01-01**  
**2022-12-31**

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	23 706 429	22 379 203
Årets investeringar	310 090	1 327 226
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 016 519	23 706 429
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 217 954	-7 478 792
Årets avskrivningar	-759 835	-739 162
Utgående avskrivningar	-8 977 789	-8 217 954
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>15 038 730</b>	<b>15 488 475</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>320 000</b>	<b>320 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>15 358 730</b>	<b>15 808 475</b>
Taxeringsvärde för Bagaregården 18:2		
Byggnad - bostäder	58 000 000	58 000 000
Byggnad - lokaler	1 011 000	1 011 000
	59 011 000	59 011 000
Mark - bostäder	82 000 000	82 000 000
Mark - lokaler	489 000	489 000
	82 489 000	82 489 000
Taxeringsvärde totalt	141 500 000	141 500 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	14 827 000	1 482 700
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	254 730	224 980
Årets investeringar	0	29 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	254 730	254 730
Ingående avskrivningar	-215 403	-201 688
Årets avskrivningar	-13 715	-13 715
Utgående avskrivningar	-229 118	-215 403
<b>Bokfört värde</b>	<b>25 612</b>	<b>39 327</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
IMD EI		
Ingående värde	0	1 082 759
Årets nerlagda kostnader	360 928	244 467
Uppbokat som investering	-310 090	-1 327 226
Pågående nyanläggningar, förstudie stammar	50 838	0
<b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
<b>Not 15 Kundfordringar</b>		
Hyres och avgiftsfordringar	2 626	1 061
	<b>2 626</b>	<b>1 061</b>
<b>Not 16 Övriga fordringar</b>		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 417 633	2 087 412
Skattekonto	55 681	11 216
Handkassa	7 309	3 310
	<b>1 480 623</b>	<b>2 101 938</b>

**Noter** **2023-12-31** **2022-12-31****Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader		372 694	402 490
Förperiodserade fakturor		71 310	0
Upplupna intäkter		49 358	48 342
		<b>493 362</b>	<b>450 832</b>

**Not 18 Kortfristiga placeringar**

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2024-01-18	2024-04-18	3 mån	3,60%	500 000
HSB Göteborg HSB	2023-11-22	2024-02-22	3 mån	3,40%	500 000
HSB Göteborg HSB	2023-12-14	2024-03-14	3 mån	3,60%	500 000
					<b>1 500 000</b>

Fastränteplaceringar		1 500 000	500 000
		<b>1 500 000</b>	<b>500 000</b>

**Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758342479	4,51%	2024-03-01	2 780 000	0
Nordea Hypotek AB	39758342878	4,50%	2024-03-29	2 282 548	40 000
Nordea Hypotek AB	39788953115	0,94%	2024-01-17	2 919 750	21 000
Stadshypotek	700695	0,98%	2026-09-30	1 690 000	20 000
Swedbank Hypotek	2754824635	1,08%	2024-11-25	2 914 500	21 000
Swedbank Hypotek	2952009500	4,84%	2024-04-28	1 700 000	0
				14 286 798	102 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till			102 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld			12 514 798
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut			12 616 798

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 670 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 13 776 798

**Not 20 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt		29 842	28 613
Arbetsgivaravgifter		31 255	29 968
Övriga kortfristiga skulder		9 627	9 627
		<b>70 724</b>	<b>68 208</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader		36 175	17 583
Övriga upplupna kostnader		306 064	436 129
Förutbetalda hyror och avgifter		492 308	416 191
		<b>834 547</b>	<b>869 903</b>

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Attila Vörös

Carl-Johan Graffman

Erik Victor Olo Persson

Helena Rådberg

Inez Kristensson

Leif Jerkvall

Sanna Lindgren

Sara Eriksson

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

Magnus Rapp

Av föreningen vald revisor

Laila Pedersen

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Omberg II i Göteborg, org.nr. 757200-9327

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Omberg II i Göteborg för räkenskapsåret 2023. Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Omberg II i Göteborg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Rapp  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Omberg II i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SANNA LINDGREN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 18:06:41



**LEIF JERKVALL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-13 kl. 13:20:50



**INEZ KRISTENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 20:00:37



**CARL-JOHAN GRAFFMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 16:57:00



**SARA ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-14 kl. 15:59:15



**ATTILA VÖRÖS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 18:32:55



**ERIK VICTOR OLO PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 20:00:36



**HELENA RÅDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-14 kl. 08:01:59



**MAGNUS RAPP**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 08:54:47



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 12:16:06



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Omberg II i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MAGNUS RAPP**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 08:56:17



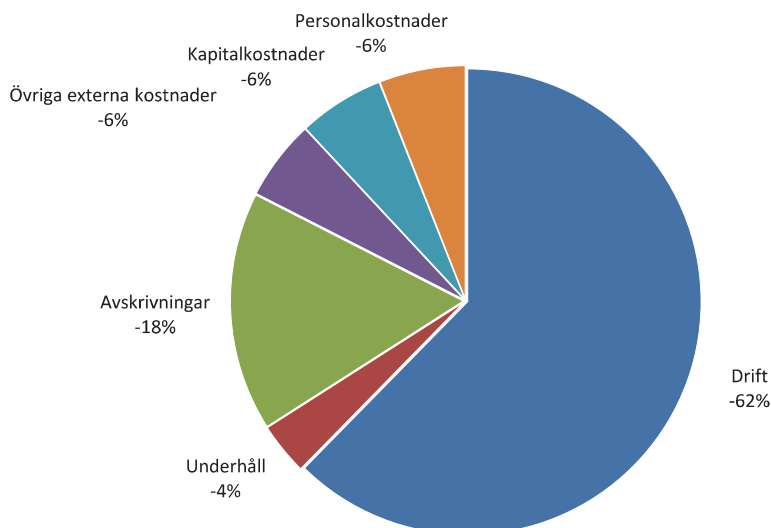
**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 12:16:33



# Totala kostnader



# Fördelning driftkostnader

