



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Omberg II i Göteborg

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.



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 ²
2	lokaler (hyresrätt)	227
119	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5716
17	p-platser	0
Totalt 138 objekt		5943

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 HÄNDELSE 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 elledningar. 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 étapper
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
Bundet eget kapital				
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
S:a bundet eget kapital, kr	7 176 974	0	230 805	7 407 779
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 050 618	21 981	-230 805	-4 259 442
Årets resultat, kr	21 981	-21 981	116 612	116 612
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 028 637	0	-114 193	-4 142 830
S:a eget kapital, kr	3 148 337	0	116 612	3 264 949

* 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
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 142 830

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

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

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 712 240	4 481 810
Övriga rörelseintäkter	Not 2	38 515	39 160
Summa rörelseintäkter		4 750 755	4 520 971
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-4 395 368	-4 327 336
Rörelseresultat		355 387	193 635
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	39 396	673
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-278 171	-172 326
Summa finansiella poster		-238 775	-171 653
Årets resultat	Not 10	116 612	21 981

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

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

15 435 180 15 847 802

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

15 435 680 15 848 302**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

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

1 976 612 2 553 831

Kortfristiga placeringar

Not 18 1 500 000 500 000

Kassa och bank

6 009 6 009

Summa omsättningstillgångar

3 482 620 3 059 839**Summa tillgångar****18 918 300 18 908 142**

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 986 002

1 986 002

Underhållsfond

5 421 777

5 190 972

7 407 779

7 176 974

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 259 442

-4 050 618

Årets resultat

116 612

21 981

-4 142 830

-4 028 637

Summa eget kapital

3 264 949**3 148 337****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

1 670 000

7 524 250

Kortfristiga skulder

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

13 983 351

8 235 555

Summa skulder

15 653 351**15 759 805****Summa Eget kapital och skulder****18 918 300****18 908 142**

Kassaflödesanalys

2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--------------------------	--------------------------

Löpande verksamhet

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

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar

-92 560 -93 995

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder

-4 454 -150 496

Kassaflöde från löpande verksamhet

793 149 530 367

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter

-360 928 -244 467

Investeringar i maskiner/inventarier

0 -29 750

Kassaflöde från investeringsverksamhet

-360 928 -274 217

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder

-102 000 -92 000

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

-102 000 -92 000

Årets kassaflöde

330 222 164 150

Likvida medel vid årets början

2 593 420 2 429 270

Likvida medel vid årets slut

2 923 642 2 593 420

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%
Fasadomålning	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
Not 1 Nettoomsättning		
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
	4 712 240	4 481 810
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	38 515	39 160
	<i>Varav elstöd</i>	<i>0</i>
	32 543	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalförbruk	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
	2 913 640	2 923 145
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad, invändigt	0	102 144
VVS	158 507	0
Byggnad, utvändigt	0	-116 029
Markytor	0	150 225
Utrustning	10 688	0
	169 195	136 340
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	200 913	192 723
Medlemsavgifter	44 700	44 700
Övriga externa kostnader	14 264	33 198
	259 877	270 621
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
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
	279 106	244 353
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	759 835	739 162
Inventarier	13 715	13 715
	773 550	752 877
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	645	0
Övriga ränteintäkter	38 751	673
	39 396	673
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	276 767	171 752
Övriga finansiella kostnader	1 404	574
	278 171	172 326
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	116 612	21 981
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	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31



Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
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
Bokfört värde byggnader	15 038 730	15 488 475
Bokfört värde mark	320 000	320 000
Bokfört värde byggnader och mark	15 358 730	15 808 475
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
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	14 827 000	1 482 700
Not 12 Inventarier		
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
Bokfört värde	25 612	39 327
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
IMD EI	0	1 082 759
Ingående värde		244 467
Årets nerlagda kostnader	360 928	
Uppbokat som investering	-310 090	-1 327 226
Pågående nyanläggningar, förstudie stammar	50 838	0
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
1 andel i HSB Göteborg ek.för.		
Not 15 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	2 626	1 061
	2 626	1 061
Not 16 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 417 633	2 087 412
Skattekonto	55 681	11 216
Handkassa	7 309	3 310
	1 480 623	2 101 938

Noter	2023-12-31	2022-12-31
-------	------------	------------

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	372 694	402 490
Förperiodiserade fakturor	71 310	0
Upplupna intäkter	49 358	48 342
	493 362	450 832

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
					1 500 000

Fastränteplaceringar	1 500 000	500 000
	1 500 000	500 000

Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	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
	70 724	68 208

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
	834 547	869 903

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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 tveivel 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 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



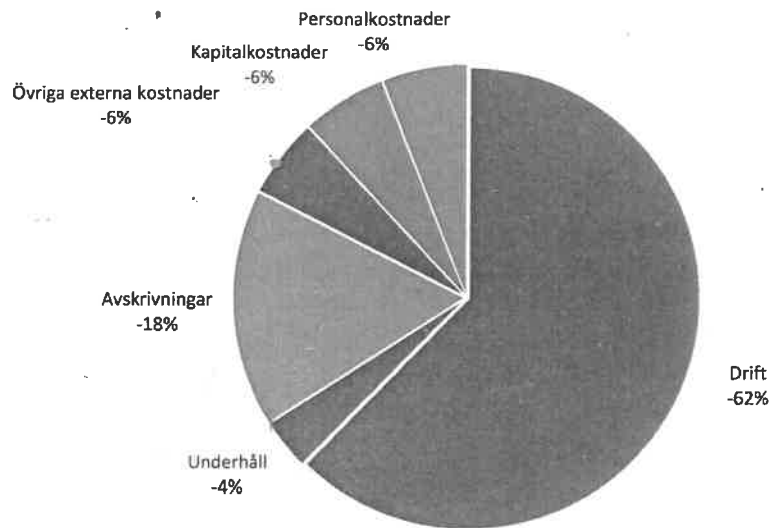
LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

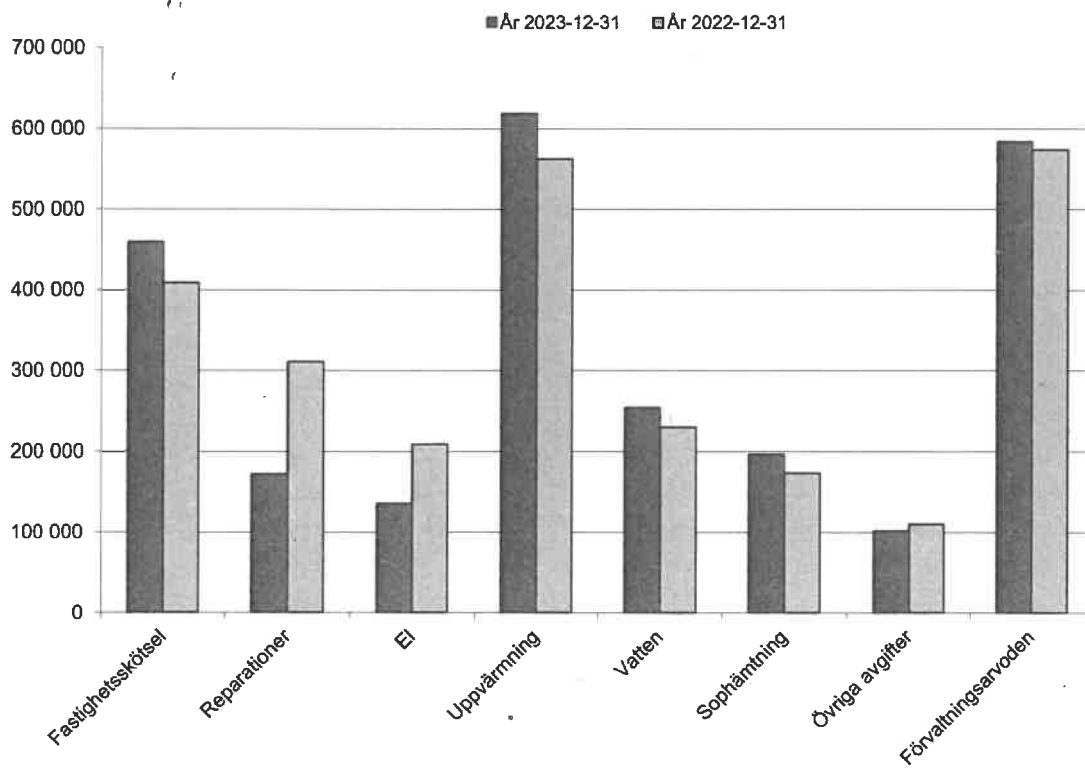
E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 12:16:33



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventariär samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.