



# ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Omberg III i Göteborg



HSB – där möjligheterna bor



HSB - där möjligheterna bor

# **STYRELSEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING OMBERG III I GÖTEBORG**

**Org. nr: 757200-9335**

**får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret**

**2020.01.01 – 2020.12.31**

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för HSB Bostadsrättsförening Omberg III i Göteborg

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB brf Omberg III är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg och äger fastigheten 18:3 Bagaregården i Göteborg med tomtarea på 3251,6 m<sup>2</sup>, med adresserna Storkgatan 6 A-O.

Det finns i denna fastighet sammanlagt 86 st lägenheter om sammanlagt 4517,1 m<sup>2</sup>, 2 st lokaler om sammanlagt 28,3 m<sup>2</sup>. Därtill finns föreningslokaler, övernattningsslägenhet och barnvagnsrum.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa

Föreningens 86 st bostäder fördelar sig enligt följande:

- 2 st 1 r o p
- 53 st 1 r o k
- 19 st 2 r o k
- 10 st 3 r o k
- 2 st 4 r o k

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

### Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Ingen förändring av avgifterna skedde vid årets början och låg fast på i genomsnitt 612 kr/m<sup>2</sup>.

Föreningen har byggt om tre lokaler till 2 lägenheter, har också beställt och genomfört en ny ekonomisk plan. *kl*

## MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2020. På stämman deltog 24 medlemmar.

Det planerade medlemsmötet i november ställdes in pga. Covid-19.

Föreningen hade vid årets början 126 medlemmar samt vid årets slut 130. Under året har 16 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Fredrik Söderqvist	ordförande
Emelie Wessberg	vice ordförande
Lisa Albinsson Fimreite	sekreterare
Monica Rossing	ledamot
Anna-Karin Olsson	ledamot
Erik Wikstrand	ledamot
Joel Eskilsson	ledamot
Jonas Olsson	utsedd av HSB-förening


Styrelsen har under året hållit 11 ordinarie sammanträden.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Söderqvist, Lisa Albinsson Fimreite, Monica Rossing.

Firmatecknare har varit Fredrik Söderqvist, Emelie Wessberg, Lisa Albinsson Fimreite och Monica Rossing, två i förening.

Revisorer har varit Julia Gorbunova med Angelica Olsson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Alva Alsin och Timmy Löfgren, vald av stämman.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Lisa Albinsson Fimreite, vald av stämman. 

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	3 039	3 078	2 939	2 804	2 743
Resultat efter finansiella poster tkr	234	753	758	365	95
Balansomslutning tkr	13 876	13 699	14 912	13 958	8 615
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	612	612	586	558	547
Underhållsfond tkr	2 601	2 473	1 880	787	646
Soliditet i %	40	39	31	26	36

## FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	93 020		0	93 020
Upplåtelseavgifter	1 080 345		0	1 080 345
Fond för yttre underhåll	2 473 138		0	2 473 138
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 646 503</b>		<b>0</b>	<b>3 646 503</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	904 748	752 677	-128 243	1 529 182
Årets resultat	752 677	-752 677	233 925	233 925
<b>S:a ansamlad vinst/förlust</b>	<b>1 657 425</b>	<b>0</b>	<b>105 682</b>	<b>1 763 107</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>5 303 928</b>	<b>0</b>	<b>233 925</b>	<b>5 537 853</b>

\*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt disposition ur med 371 757 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Enligt de nya stadgarna som antogs 2018-01-06 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 529 182
Årets resultat	233 925
	<b>1 763 107</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<b>1 763 107</b> kr
---------------------	---------------------

**Hsb Brf Omberg III i Göteborg**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 039 309	3 078 384
Övriga rörelseintäkter	Not 2	11 989	18 488
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 051 298</b>	<b>3 096 872</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 567 311	-1 369 887
Underhållskostnader	Not 4	-371 757	-66 875
Övriga externa kostnader	Not 5	-176 106	-172 625
Personalkostnader	Not 6	-209 749	-210 031
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-353 602	-356 538
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 678 525</b>	<b>-2 175 955</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>372 773</b>	<b>920 917</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 144	458
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-144 991	-168 698
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-138 847</b>	<b>-168 240</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>233 925</b>	<b>752 677</b> <sub>kr</sub>

**Hsb Brf Omberg III i Göteborg****Balansräkning****2020-12-31**      **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11      9 893 586      10 241 979

Inventarier

Not 12      112 420      67 629

10 006 006      10 309 608*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13      500      500

500      500

Summa anläggningstillgångar

**10 006 506**      **10 310 108****Omsättningstillgångar**

Varulager

Not 14      60 000      60 000

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 15      5 892      2 308

Övriga fordringar

Not 16      1 656 548      1 250 846

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17      125 261      73 848

1 787 701      1 327 002

Kortfristiga placeringar

Not 18      2 000 000      2 000 000

Kassa och bank

21 683      1 661

Summa omsättningstillgångar

**3 869 384**      **3 388 664****Summa tillgångar****13 875 889**      **13 698 771** <sub>pt</sub>



**Hsb Brf Omberg III i Göteborg****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 173 365

1 173 365

Underhållsfond

2 601 381

2 473 138

3 774 7463 646 503*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 529 182

904 748

Årets resultat

233 925

752 677

1 763 1071 657 425

Summa eget kapital

**5 537 853****5 303 928****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

5 000 000

7 630 000

*Kortfristiga skulder*

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

2 630 000

36 000

Leverantörsskulder

187 333

119 005

Skatteskulder

10 662

5 421

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

42 276

47 578

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

467 765

556 839

3 338 036764 843

Summa skulder

**8 338 036****8 394 843****Summa Eget kapital och skulder****13 875 889****13 698 771** kr

**Hsb Brf Omberg III i Göteborg****Noter****Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

**Byggnader**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,48%
Tak	2,50%
Fasader	2,50%
Markanläggningar	4,00%
Inventarier	20,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

**Intäktsredovisning**

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året. *Å*



## Hsb Brf Omberg III i Göteborg

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	2 791 943	2 815 632
	Hyror	25 300	42 000
	Ovriga intäkter	222 066	220 752
		<b>3 039 309</b>	<b>3 078 384</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Övriga intäkter	11 989	18 488
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	96 268	94 400
	Reparationer	183 695	128 652
	El	53 749	63 571
	Uppvärmning	398 713	424 926
	Vatten	127 346	141 574
	Sophämtning	59 908	57 687
	Ovriga avgifter	53 857	165 657
	Förvaltningsarvodet	167 267	161 905
	Övriga driftskostnader (upprättande av ny ekonomisk plan ingår 2020)	426 508	131 515
		<b>1 567 311</b>	<b>1 369 887</b>
<b>Not 4</b>	<b>Underhållskostnader</b>		
	Byggnad invändigt	42 789	0
	VVS	138 493	0
	El och tele	7 688	0
	Byggnad utvändigt	138 375	0
	Markytor	41 951	0
	Utrustning	2 461	66 875
		<b>371 757</b>	<b>66 875</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Fastighetsskatt	135 388	130 348
	Medlemsavgifter	36 900	33 900
	Övriga externa kostnader	3 818	8 377
		<b>176 106</b>	<b>172 625</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	106 425	97 311
	Sammanträdesersättningar	20 475	23 500
	Revisorsarvode	7 095	6 975
	Löner och andra ersättningar	14 596	24 634
	Sociala kostnader	47 001	46 092
	Kurser och konferenser	14 157	11 519
		<b>209 749</b>	<b>210 031</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	300 701	308 637
	Markanläggningar	47 692	47 692
	Inventarier	5 209	209
		<b>353 602</b>	<b>356 538</b>
<b>Not 8</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Övriga ränteintäkter	6 144	458
		<b>6 144</b>	<b>458</b>
<b>Not 9</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	143 637	166 948
	Räntekostnader kortfristiga skulder	154	630
	Övriga finansiella kostnader	1 200	1 120
		<b>144 991</b>	<b>168 698</b>
<b>Not 10</b>	<b>Årets resultat</b>		
	Redovisat resultat	233 925	752 677
	Avsättning till underhållsfond	-500 000	-660 000
	Disposition ur underhållsfond	371 757	66 875
	Resultat efter underhållspåverkan	105 682	159 552



## Hsb Brf Omberg III i Göteborg

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	15 427 916	15 427 916
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 427 916	15 427 916
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 443 787	-6 135 150
Årets avskrivningar	-300 701	-308 637
Utgående avskrivningar	-6 744 488	-6 443 787
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>8 683 428</b>	<b>8 984 129</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 355 688	1 355 688
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 355 688	1 355 688
Ingående ackumulerade avskrivningar	-401 838	-354 146
Årets avskrivningar	-47 692	-47 692
Utgående avskrivningar	-449 530	-401 838
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>906 158</b>	<b>953 850</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>304 000</b>	<b>304 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>9 893 586</b>	<b>10 241 979</b>
Taxeringsvärde för Bagaregården 18:3		
Byggnad - bostäder	41 000 000	41 000 000
Byggnad - lokaler	903 000	903 000
	41 903 000	41 903 000
Mark - bostäder	62 000 000	62 000 000
Mark - lokaler	565 000	565 000
	62 565 000	62 565 000
Taxeringsvärde totalt	104 468 000	104 468 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	11 423 300	11 423 300
<i>varv frigorda</i>	2 623 000	2 623 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	165 167	165 167
Årets investeringar	50 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	215 167	165 167
Ingående avskrivningar	-97 538	-97 329
Årets avskrivningar	-5 209	-209
Utgående avskrivningar	-102 747	-97 538
<b>Bokfört värde</b>	<b>112 420</b>	<b>67 629</b>
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
<b>Not 14 Varulager</b>		
Fönsterlager	60 000	60 000
<b>Not 15 Kundfordringar</b>		
Hyres och avgiftsfordringar	5 892	2 308
	5 892	2 308
<b>Not 16 Övriga fordringar</b>		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 636 120	1 236 365
Skattekonto	20 428	14 481
	1 656 548	1 250 846
<b>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	125 261	73 648
Upplupna intäkter	0	200
	125 261	73 848

**Hsb Brf Omberg III i Göteborg**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
--------------	-------------------	-------------------

**Not 18 Kortfristiga placeringar**

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2020-12-31	2021-02-18	12 mån	0,30%	2 000 000
					<b>2 000 000</b>
Fasträntepaceringar				2 000 000	2 000 000
				<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>

**Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	346201	1,42%	2022-04-30	2 500 000	0
Stadshypotek	373303	2,39%	2025-09-30	2 500 000	0
Swedbank Hypotek	2752698973	0,77%	2021-06-28	2 630 000	45 000
				<b>7 630 000</b>	<b>45 000</b>
*Lånet omsätts 2021 därför ingår de i kortfristig skuld					
Nästa års amortering beräknas uppgå till					2 630 000
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					<b>2 630 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>5 000 000</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					7 405 000

**Not 20 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	20 650	23 362
Arbetsgivaravgifter	21 626	24 216
	<b>42 276</b>	<b>47 578</b>

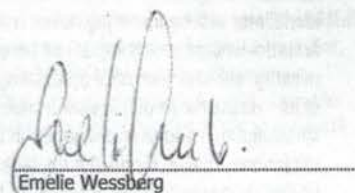
**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

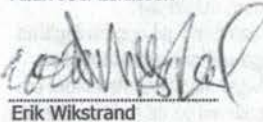
Upplupna räntekostnader	14 857	15 013
Ovriga upplupna kostnader	190 046	285 797
Förutbetalda hyror och avgifter	262 862	256 029
	<b>467 765</b>	<b>556 839</b>

Göteborg 16/4 2021

  
Allan Joel Eskilsson

  
Anna-Karin Olsson

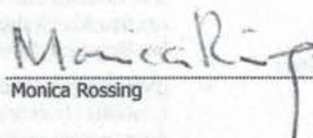
  
Emelie Wessberg

  
Erik Wikstrand


  
Fredrik Söderqvist

  
Jonas Olsson

  
Lisa Albinsson Fimreite

  
Monica Rossing

Vår revisionsberättelse har 5/5-21 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Julia Gorbunova  
Av föreningen vald revisor

  
Fiola Rexhepi  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Omberg III i Göteborg, org.nr. 757200-9335

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Omberg III i Göteborg för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 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. *IL*

## 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 Brf Omberg III i Göteborg för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 den 5/5 2021



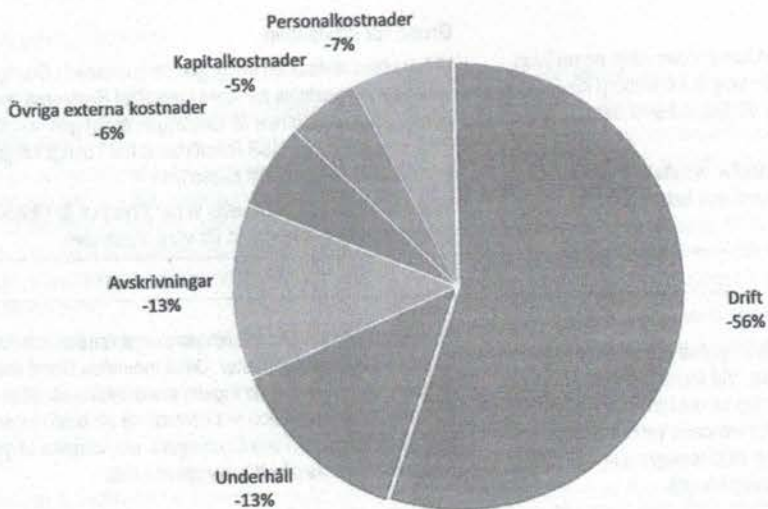
Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



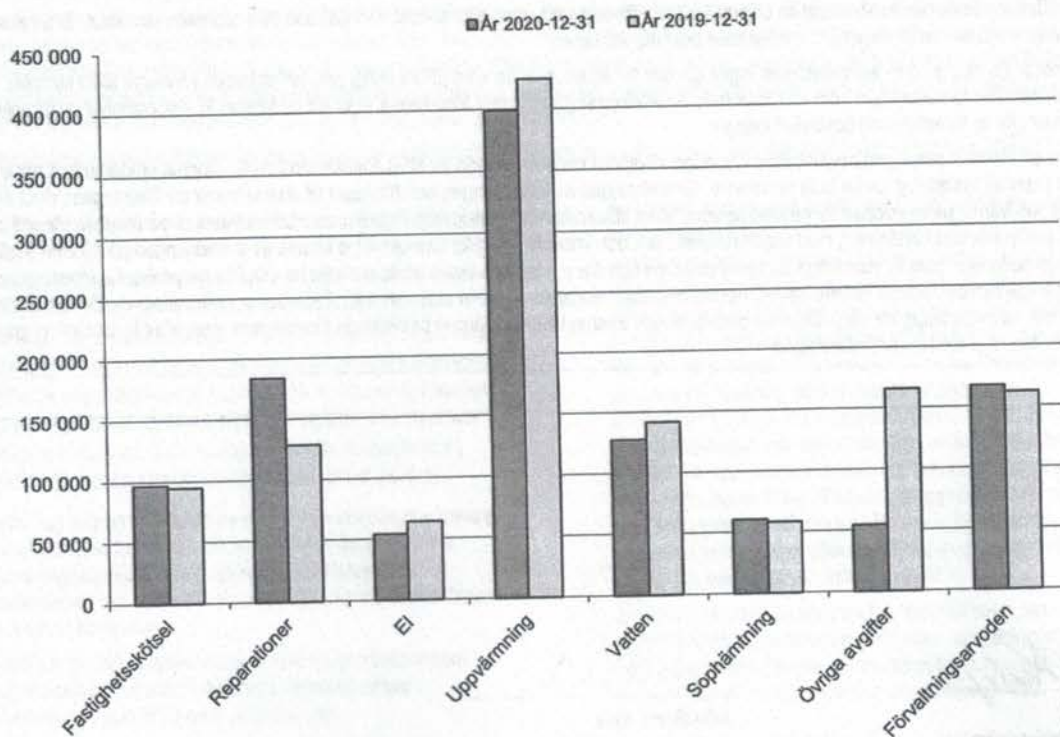
Julia Gorbunova  
Av föreningen vald revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader





# VERKSAMHETSBERÄTTELSE

## MÅL OCH VISIONER

Bostadsrättsföreningen Omberg 3:s syfte är att förvalta en välskött fastighet, underhålla en god ekonomi och skapa en god boendegemenskap. Detta har varit målet för vår HSB-förening sedan den bildades 1927. Vi fortsätter att verka i den andan.

Vi anser att de som bäst förvaltar och utvecklar fastigheten och boendemiljön är medlemmarna. Vi har därför valt att lägga en stor del av förvaltning och visst löpande underhåll och fastighetsskötsel under styrelsens ansvar.

Vi anlitar hjälp och expertis när det behövs, men styrelsen har operativa arbetsuppgifter i den löpande driften av fastigheten och arbetar för att involvera medlemmarna. Syftet är att vi ska ha en god kontroll och total insyn i allt som rör fastigheten, att öka medlemsengagemanget och på så sätt hålla kostnaderna nere.

## DET GODA BOENDET

De flesta gemensamma aktiviteter som arrangeras i vår förening sker på vår innergård. Därför arbetar vi målmedvetet för att skapa en trivsamt utemiljö som inbjuder till att boende i alla åldrar ska nyttja gården och umgås där. Medlemsinitiativ till aktiviteter av olika slag uppmuntras och sponsras av styrelsen.

Vi anlitar en entreprenör för trädgårdsskötsel, men alla boende bjuds in till regelbundna planterings/städdagar då även miljön på utsidan av huset sköts om.

Vår underhållsgrupp är en del av fastighetens skötsel. Den består av boende som under ledning av fastighetsansvariga i styrelsen utför enklare underhåll och förbättringar.

Som en del i föreningens miljöarbete strävar vi mot att minska det brännbara hushållsavfallet och öka andelen sopor som återvinns, både för miljöns och för ekonomins skull. Vi arbetar också för att minska förbrukningen av el och vatten.

## ÖVRIG INFORMATION

Under 2020 har styrelsen haft 11 ordinarie möten och en heldags planeringskonferens. Årsmötet hölls i slutet av maj, utomhus på vår innergård, för att följa rekommendationer angående Covid-19 och smittorisk.

En ny ekonomiska plan är framtagen under hösten och registrerad på Bolagsverket.

Den pågående pandemin har påverkat föreningens verksamhet under 2020. Årsmötet, ett informationsmöte för nyinflyttade samt två städdagar kunde genomföras, men alla övriga planerade aktiviteter fick ställas in. Utnyttjandet av föreningens två övernattnings-enheter har också minskat betydligt.

Styrelsen genomförde för andra året i rad en medlemsenkät med frågor om boendet i Omberg 3. I enkäten kunde man också lämna förslag på gemensamma aktiviteter. Ett förslag som kunde genomföras framgångsrikt var att starta en grupp för odlingsintresserade och införskaffa pallkragar/lådor för trädgårdsodling på innergården.

Några större renoveringar av fastigheten gjordes inte under 2020, utan enbart löpande underhåll. Det systematiska brandskyddsarbetet (SBA) fortsatte och bland annat installerades brandfönster och utgångsskyltar i källare och vindar.



**HSB – där möjligheterna bor**