



ÅRSREDOVISNING 2019 HSB Brf Omberg III i Göteborg



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för HSB Bostadsrättsförening Omberg III i Göteborg

VERKSAMHETEN

Är lämnat om verksamheten

för räkenskapsåret 2019. Berättelsen omfattar verksamheten under räkenskapsåret och är utarbetad av styrelsen för föreningen.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Omberg III i Göteborg har godkänt denna berättelse på styrelsemötet den 12 december 2019.

Styrelsens ordförande är

Totala Bostadsrättsföreningens medlemmar är 27 stycken

STYRELSEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING OMBERG III I GÖTEBORG

Styrelsens medlemmar är

Ordförande: [Namn]

Styrelseledamöter: [Namn]

Styrelseledamöter: [Namn]

Styrelseledamöter: [Namn]

Styrelseledamöter: [Namn]

Styrelseledamöter: [Namn]

Styrelseledamöter: [Namn]

Styrelseledamöter: [Namn]

Styrelseledamöter: [Namn]

Styrelseledamöter: [Namn]

Styrelseledamöter: [Namn]

Styrelseledamöter: [Namn]

Styrelseledamöter: [Namn]

Styrelseledamöter: [Namn]

Styrelseledamöter: [Namn]

Styrelseledamöter: [Namn]

Styrelseledamöter: [Namn]

Styrelseledamöter: [Namn]

Styrelseledamöter: [Namn]

Styrelseledamöter: [Namn]

Styrelseledamöter: [Namn]

Styrelseledamöter: [Namn]

Styrelseledamöter: [Namn]

Styrelseledamöter: [Namn]

Styrelseledamöter: [Namn]

Styrelseledamöter: [Namn]

Styrelseledamöter: [Namn]

Styrelseledamöter: [Namn]

Styrelseledamöter: [Namn]

Org. nr: 757200-9335

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För denna berättelse ansvarar styrelsen för föreningen. Styrelsen har godkänt denna berättelse på styrelsemötet den 12 december 2019.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Omberg III i Göteborg har godkänt denna berättelse på styrelsemötet den 12 december 2019.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Omberg III i Göteborg har godkänt denna berättelse på styrelsemötet den 12 december 2019.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Omberg III i Göteborg har godkänt denna berättelse på styrelsemötet den 12 december 2019.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Omberg III i Göteborg har godkänt denna berättelse på styrelsemötet den 12 december 2019.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Omberg III i Göteborg har godkänt denna berättelse på styrelsemötet den 12 december 2019.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Omberg III i Göteborg har godkänt denna berättelse på styrelsemötet den 12 december 2019.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Omberg III i Göteborg har godkänt denna berättelse på styrelsemötet den 12 december 2019.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Omberg III i Göteborg har godkänt denna berättelse på styrelsemötet den 12 december 2019.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Omberg III i Göteborg har godkänt denna berättelse på styrelsemötet den 12 december 2019.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Omberg III i Göteborg har godkänt denna berättelse på styrelsemötet den 12 december 2019.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Omberg III i Göteborg har godkänt denna berättelse på styrelsemötet den 12 december 2019.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Omberg III i Göteborg har godkänt denna berättelse på styrelsemötet den 12 december 2019.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Omberg III i Göteborg har godkänt denna berättelse på styrelsemötet den 12 december 2019.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Omberg III i Göteborg har godkänt denna berättelse på styrelsemötet den 12 december 2019.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Omberg III i Göteborg har godkänt denna berättelse på styrelsemötet den 12 december 2019.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Omberg III i Göteborg har godkänt denna berättelse på styrelsemötet den 12 december 2019.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Omberg III i Göteborg har godkänt denna berättelse på styrelsemötet den 12 december 2019.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Omberg III i Göteborg har godkänt denna berättelse på styrelsemötet den 12 december 2019.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Omberg III i Göteborg har godkänt denna berättelse på styrelsemötet den 12 december 2019.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Omberg III i Göteborg har godkänt denna berättelse på styrelsemötet den 12 december 2019.

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019.01.01 – 2019.12.31

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.

Föreningen äger fastigheten 18:3 Bagaregården i Göteborg. Det finns i denna fastighet sammanlagt 84 st lägenheter, 7 st lokaler.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 4330 kvm. Totala lokalytan är 215 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Storkgatan 6 A-O.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa

Föreningens 84 st bostäder fördelar sig enligt följande:

47 st 1 r o k

24 st 2 r o k

11 st 3 r o k

2 st 4 r o k

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 5 % den 2019-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 612 kr/m².^{h)}

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7/5 2019. I stämman deltog 21 medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls den 6/11 2019. Ärenden på extrastämman var ”uppbyggnad och köp av vindsyta”

Föreningen hade vid årets början 118 medlemmar samt vid årets slut 126, varav 9 äger 2 bostadsrätter. Under året har 12 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Fredrik Söderqvist	ordförande
Emelie Wessberg	vice ordförande
Lisa Albinsson Fimreite	sekreterare
Monica Rossing	ledamot
Pernilla Carlsson	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:

Emelie Wessberg, Pernilla Carlsson, Erik Wikstrand, Joel Eskilsson

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

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

Valberedning har varit Stefan Wallin och Stefan Edetoft, vald av stämman.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	3 078	2 939	2 804	2 743	2 697
Resultat efter finansiella poster tkr	753	578	365	95	-1 269
Balansomslutning tkr	13 699	14 912	13 958	8 615	8 505
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	612	586	558	547	536
Underhållsfond tkr	2 473	1 880	787	646	1 768
Soliditet i %	39	31	26	36	35

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	93 020		0	93 020
Upplåtelseavgifter	1 080 345		0	1 080 345
Fond för yttre underhåll	1 880 013		0	1 880 013
S:a bundet eget kapital	3 053 378		0	3 053 378
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	920 320	577 553	-593 125	904 748
Årets resultat	577 553	-577 553	752 677	752 677
S:a ansamlad vinst/förlust	1 497 873		0	1 497 873
S:a eget kapital	4 551 251		0	4 551 251

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 660 000 kr samt disposition ur med 66 875 kr. ²⁾

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	904 748
Årets resultat	752 677
	1 657 425

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 657 425 ^{a)}
---------------------	--------------------------------



Hsb Brf Omberg III i Göteborg

Resultaträkning		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 078 384	2 938 610
Övriga rörelseintäkter	Not 2	18 488	15 000
Summa rörelseintäkter		3 096 872	2 953 610
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 369 887	-1 423 302
Underhållskostnader	Not 4	-66 875	-43 825
Övriga externa kostnader	Not 5	-172 625	-169 661
Personalkostnader	Not 6	-210 031	-221 215
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-356 538	-356 538
Summa rörelsekostnader		-2 175 955	-2 214 541
Rörelseresultat		920 917	739 069
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	458	37
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-168 698	-161 553
Summa finansiella poster		-168 240	-161 516
Årets resultat	Not 10	752 677	577 553

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "CW", "PC", "JF", "EW", "AF", and "JH".



Hsb Brf Omberg III i Göteborg

Balansräkning

2019-12-31 2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 11 10 241 979 10 598 308

Inventarier

Not 12 67 629 67 838

10 309 608 10 666 146

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

10 310 108 **10 666 646**

Omsättningstillgångar

Varulager

Not 14 60 000 60 000

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 15 2 308 4 465

Övriga fordringar

Not 16 1 250 846 4 084 446

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 73 848 95 870

1 327 002 4 184 781

Kortfristiga placeringar

Not 18 2 000 000 0

Kassa och bank

1 661 111

Summa omsättningstillgångar

3 388 664 **4 244 892**

Summa tillgångar

13 698 771 **14 911 538**

Dw
WMP
PC JK
KF 25

**Hsb Brf Omberg III i Göteborg****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 173 365

1 173 365

Underhållsfond

2 473 1381 880 013

3 646 503

3 053 378

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

904 748

920 320

Årets resultat

752 677577 553

1 657 425

1 497 873

Summa eget kapital

5 303 928**4 551 251****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

7 630 000

9 552 580

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 20

36 000

89 520

Leverantörsskulder

119 005

172 686

Skatteskulder

5 421

10 303

Övriga kortfristiga skulder

Not 21

47 578

47 246

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 22

556 839487 951

764 843

807 707

Summa skulder

8 394 843**10 360 287****Summa Eget kapital och skulder****13 698 771****14 911 538**

dw PC
WUR S
dw
SE
SE 24



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 BFAR 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	1,56%
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 sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

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.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like 'EW', 'MR', 'PC', 'JE', and 'STF'.



Hsb Brf Omberg III i Göteborg

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 815 632	2 678 660
Hyror	42 000	41 768
Ovriga intäkter	220 752	218 182
	3 078 384	2 938 610
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	18 488	15 000
*Varav bidrag ur HSB GBGs kulturfond	0	5 000
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	94 400	65 640
Reparationer	128 652	90 249
El	63 571	69 611
Uppvärmning	424 926	488 163
Vatten	141 574	150 654
Sophämtning	57 687	57 025
Ovriga avgifter	165 657	53 709
Förvaltningsarvoden	161 905	161 504
Övriga driftskostnader	131 515	286 747
	1 369 887	1 423 302
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	0	14 475
Byggnad utvändigt	0	29 350
Utrustning	66 875	0
	66 875	43 825
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	130 348	125 748
Medlemsavgifter	33 900	33 600
Övriga externa kostnader	8 377	10 313
	172 625	169 661
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	97 311	102 375
Sammanträdesersättningar	23 500	23 750
Revisorsarvode	6 975	6 825
Löner och andra ersättningar	24 634	22 787
Sociala kostnader	46 092	48 224
Kurser och konferenser	11 519	17 254
	210 031	221 215
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	308 637	308 637
Markanläggningar	47 692	47 692
Inventarier	209	209
	356 538	356 538
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	458	37
	458	37
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	166 948	159 933
Räntekostnader kortfristiga skulder	630	0
Övriga finansiella kostnader	1 120	1 620
	168 698	161 553
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	752 677	577 553
Avsättning till underhållsfond	-660 000	-670 000
Disposition ur underhållsfond	66 875	43 825
Resultat efter underhållspåverkan	159 552	-48 622

JE^M
EW
PC
SA
24



Hsb Brf Omberg III i Göteborg

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	15 427 916	9 840 384
Årets investeringar	0	6 219 328
Utrangering tak och fasader	0	-631 796
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 427 916	15 427 916
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 135 150	-6 458 309
Årets avskrivningar	-308 637	-308 637
Utrangering avskrivningar tak o fasader	0	631 796
Utgående avskrivningar	-6 443 787	-6 135 150
Bokfört värde byggnader	8 984 129	9 292 766
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 355 688	1 355 688
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 355 688	1 355 688
Ingående ackumulerade avskrivningar	-354 146	-306 454
Årets avskrivningar	-47 692	-47 692
Utgående avskrivningar	-401 838	-354 146
Bokfört värde markanläggningar	953 850	1 001 542
Bokfört värde mark	304 000	304 000
Bokfört värde byggnader och mark	10 241 979	10 598 308
Taxeringsvärde för Bagaregården 18:3		
Byggnad - bostäder	41 000 000	35 000 000
Byggnad - lokaler	903 000	908 000
	41 903 000	35 908 000
Mark - bostäder	62 000 000	37 000 000
Mark - lokaler	565 000	436 000
	62 565 000	37 436 000
Taxeringsvärde totalt	104 468 000	73 344 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	165 167	164 120
Årets investeringar	0	1 047
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 167	165 167
Ingående avskrivningar	-97 329	-97 120
Årets avskrivningar	-209	-209
Utgående avskrivningar	-97 538	-97 329
Bokfört värde	67 629	67 838
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 14 Varulager		
Fönster 12 st (värderade till 5 000 kr/st)	60 000	60 000
Not 15 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	2 308	4 465
	2 308	4 465
Not 16 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 236 365	4 069 695
Skattekonto	14 481	14 751
	1 250 846	4 084 446
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	73 648	95 870
Upplupna intäkter	200	0
	73 848	95 870

SE
EW
MR
PC
2

**Hsb Brf Omberg III i Göteborg****Noter****2019-12-31****2018-12-31****Not 18 Kortfristiga placeringar**

Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2019-12-19	2020-12-31	12 mån	0,30%	2 000 000
					2 000 000

Fastränteplaceringar				2 000 000	0
				2 000 000	0

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	1,83%	2020-12-22	2 666 000	36 000
				7 666 000	36 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 630 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 7 486 000

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar 11 423 300 11 423 300

Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **36 000 89 520**

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	23 362	23 281
Arbetsgivaravgifter	24 216	23 965
	47 578	47 246

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	15 013	18 500
Övriga upplupna kostnader	285 797	236 590
Förutbetalda hyror och avgifter	256 029	232 861
	556 839	487 951

Göteborg 31/3 2020

Allan Joel Eskilsson

Emelie Wessberg

Erik Wikstrand

Fredrik Söderqvist

Jonas Olsson

Lisa Albinsson Fimreite

Monica Rossing

Pernilla Carlsson

Vår revisionsberättelse har 09-04-20 avgivits beträffande denna årsredovisningJulia Gorbunova
Av föreningen vald revisorMalin Johannesson
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 2019.

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 2019 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 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 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 uppger, 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. Risker 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. ⁽⁷⁾

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 2019 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 revisionssed 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 tryggt 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:

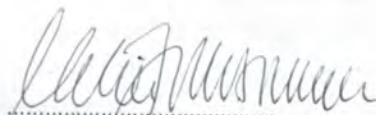
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

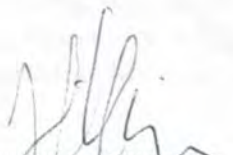
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 den 9/11 2020

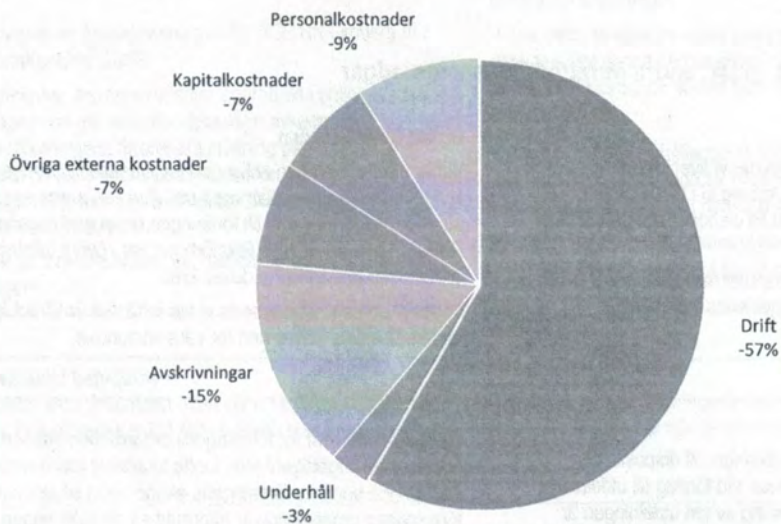


Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

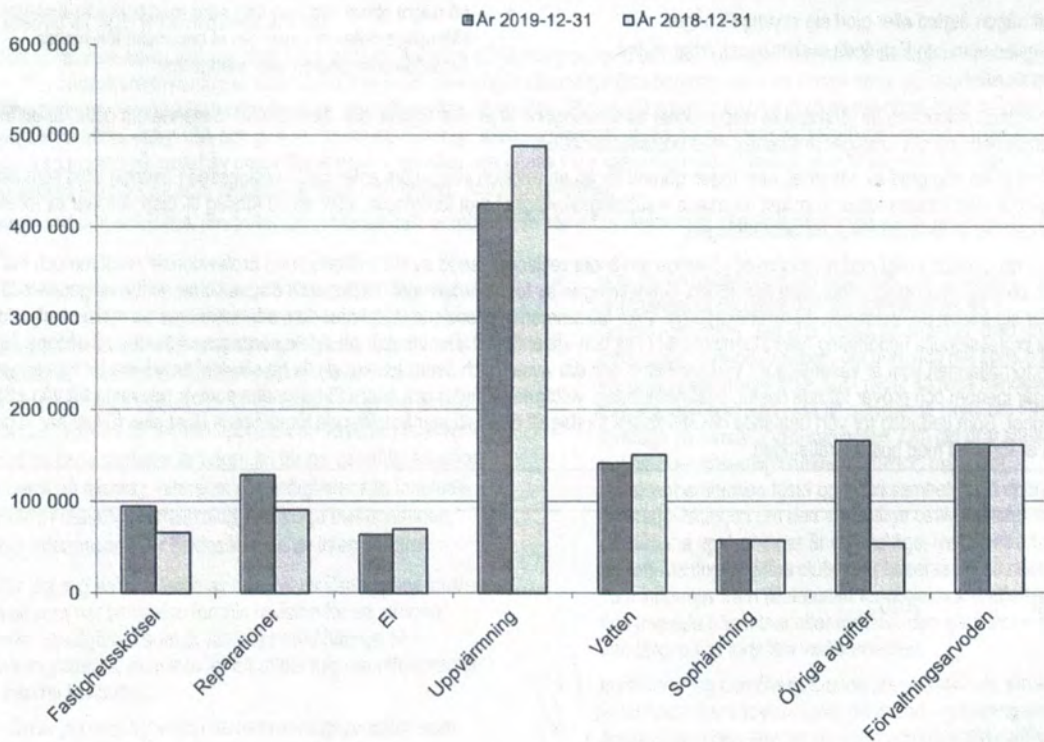


Julia Gurbunova
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Handwritten notes and signatures: Je, WWR, SF, PC, and other illegible marks.

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

Syftet med bostadsrättsföreningen Omberg 3 är en välskött fastighet, en god ekonomi och en god bondegemenskap. 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 tillsättningar 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 2019 har styrelsen haft 11 ordinarie möten och en heldags planeringskonferens. Årsmötet hölls i maj, då röstade också medlemmarna ja till omvandling av en lokal till lägenhet. I november hölls extrastämma angående uppbyggnad av en lägenhet. Efter stämman hölls ett medlemsmöte med föreläsare från HSB.

Under året genomfördes två städdagar på gården, två informationsmöten för nyinflyttade, julgransplundring, kräftskiva och julgranresning.

Styrelsen gjorde för första gången en medlemsenkät. Syftet var bland annat att ta reda på om inriktningen på styrelsens arbete motsvarar medlemmarnas förväntningar och att pejla intresset för ett ökat engagemang. Resultatet av enkäten presenterades

på årsmötet. Det framgick bland annat att medlemmarna i hög grad känner sig informerade om vad som händer i Brf Omberg 3.

Några större renoveringar av fastigheten gjordes inte 2019, utan enbart löpande underhåll. Under året byttes en av de två torktumlarna i tvättstugan ut mot en ny. I slutet av året genomfördes en ordinarie ventilationskontroll (OVK).

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier 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.

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.

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.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/ fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

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.