



**ÅRSREDOVISNING  
2018  
HSB Brf Omberg III**



HSB – där möjligheterna bor



HSB - där möjligheterna bor

# **STYRELSEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING OMBERG III**

Org. nr: 757200-9335

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

**2018.01.01 - 2018.12.31**

# 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

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2018-01-01 med 5 % och uppgår därefter i genomsnitt till 586 kr/m<sup>2</sup>.

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 5 % den 2019-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 615 kr/m<sup>2</sup>.

### Under året har följande reparationer gjorts

Svetsat nya rosenspaljéer, lagat gårdsvagn

### Under året har följande investeringar gjorts.

Nya balkonglådor, cafébordsset, taklampor i portgångarna, ledlampor i portarna och gårdsstolpar.

Investering av tak- och fasadrenovering har avslutats under året.

ML  
PC  
SW  
MD  
ST  
26

## MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8/5 2018. I stämman deltog 16 medlemmar.  
Extra föreningsstämma hölls den 7/11 2018. Ärenden på extrastämman var "Beslut att anta godkänna ändrad upplåtelseform för lokal 1001 + 1002"

Föreningen hade vid årets början 127 medlemmar samt vid årets slut 118, varav 9 äger 2 bostadsrätter.

Under året har 18 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
Martin Danielsson	ledamot
Markus Lorentzon	ledamot
Jonas Olsson	utsedd av HSB-förening

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Fredrik Söderqvist, Lisa Albinsson Fimreite, Monika Rossing och Martin Danielsson.

Styrelsen har under året hållit 11 ordinarie sammanträden.

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

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

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

Valberedning har varit Sofia Rosendahl och Ola Jansson, vald av stämman.

ca  
ML  
CW  
MD  
WKR PC SF S 27

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	2 939	2 804	2 743	2 697	2 682
Resultat efter finansiella poster tkr	578	365	95	-1 269	-122
Balansomslutning tkr	14 912	13 959	8 615	8 505	9 817
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	586	558	547	536	536
Underhållsfond tkr	1 880	787	646	1 768	1 793
Soliditet i %	31	26	36	35	40

## 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	92 699	0	321	93 020
Upplåtelseavgifter	674 240	0	406 105	1 080 345
Fond för yttre underhåll	786 695	467 143	626 175	1 880 013
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 553 634</b>	<b>467 143</b>	<b>1 032 601</b>	<b>3 053 378</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 648 960	-102 466	-626 175	920 320
Årets resultat	364 677	-364 677	577 553	577 553
<b>S:a ansamlad vinst/förlust</b>	<b>2 013 638</b>	<b>-467 143</b>	<b>-48 622</b>	<b>1 497 873</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 567 272</b>	<b>0</b>	<b>983 979</b>	<b>4 551 251</b>

\*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 670 000 kr samt disposition ur med 43 825 kr.

CB

ML  
STF MD  
PCG 21

## 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	920 320
Årets resultat	577 553
	<b>1 497 873</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<b>1 497 873</b>
---------------------	------------------

ce

ML  
SIF MD  
PC  
S



## Hsb Brf Omberg III i Göteborg

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 938 610	2 803 899
Övriga rörelseintäkter	Not 2	15 000	1 260
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 953 610</b>	<b>2 805 159</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 423 302	-1 508 773
Underhållskostnader	Not 4	-43 825	-77 857
Övriga externa kostnader	Not 5	-169 661	-206 249
Personalkostnader	Not 6	-221 215	-246 099
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-356 538	-218 700
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 214 541</b>	<b>-2 257 678</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>739 069</b>	<b>547 481</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	37	2 732
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-161 553	-185 536
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-161 516</b>	<b>-182 804</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>577 553</b>	<b>364 677</b>

el

dw m  
mm GF MD  
PE S JH



## Hsb Brf Omberg III i Göteborg

## Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 10 598 308 4 735 309

Inventarier

Not 12 67 838 67 000

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 0 5 715 034

10 666 146 10 517 343*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

**10 666 646 10 517 843**

## Omsättningstillgångar

Varulager

Not 15 60 000 70 000

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 16 4 465 6 624

Övriga fordringar

Not 17 4 084 446 3 256 392

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 18 95 870 91 562

4 184 781 3 354 578

Kassa och bank

111 16 543

Summa omsättningstillgångar

**4 244 892 3 441 122**

Summa tillgångar

**14 911 538 13 958 964**

cl

ML  
GTF MD  
PE G 2





## Hsb Brf Omberg III i Göteborg

## Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 173 365

766 939

Underhållsfond

1 880 013

786 695

3 053 3781 553 634*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

920 320

1 648 960

Årets resultat

577 553

364 677

1 497 8732 013 638

Summa eget kapital

**4 551 251****3 567 272**

## Skulder

*Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

9 552 580

9 642 100

*Kortfristiga skulder*

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 20

89 520

89 520

Leverantörsskulder

172 686

186 510

Skatteskulder

10 303

10 754

Övriga kortfristiga skulder

Not 21

47 246

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 22

487 951

462 808

807 707749 592

Summa skulder

**10 360 287****10 391 692**

Summa Eget kapital och skulder

**14 911 538****13 958 964**

cd

ML dw 21  
MR - GF MD  
PC S



## 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	1,56%
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 22 % 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.

MC  
STF MD  
PC S



## Hsb Brf Omberg III i Göteborg

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 678 660	2 544 194
Hyror, lokal	6 000	18 650
Gästrum	35 768	31 400
Kabel-tv	218 182	209 655
	<u>2 938 610</u>	<u>2 803 899</u>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	15 000	1 260
*Varav bidrag ur HSB GBGs Kulturfond med 5 000 kr	5 000	0
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	65 640	65 274
Reparationer	90 249	180 852
El	69 611	59 464
Uppvärmning	488 163	452 788
Vatten	150 654	154 259
Sophämtning	57 025	64 428
Övriga avgifter	53 709	48 351
Förvaltningsarvoden	161 504	159 941
Övriga driftskostnader	286 747	323 416
	<u>1 423 302</u>	<u>1 508 773</u>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	14 475	0
Byggnad utvändigt	29 350	10 000
Marktytor	0	2 607
Utrustning	0	65 250
	<u>43 825</u>	<u>77 857</u>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	125 748	123 900
Medlemsavgifter	33 600	33 300
Övriga externa kostnader	10 313	49 049
	<u>169 661</u>	<u>206 249</u>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	102 375	100 800
Sammanträdesersättningar	23 750	15 000
Revisorsarvode	6 825	11 200
Löner och andra ersättningar	22 787	50 475
Sociala kostnader	48 224	54 592
Kurser och konferenser	17 254	14 032
	<u>221 215</u>	<u>246 099</u>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	308 637	171 008
Markanläggningar	47 692	47 692
Inventarier	209	0
	<u>356 538</u>	<u>218 700</u>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	0	10
Övriga ränteintäkter	37	2 722
	<u>37</u>	<u>2 732</u>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	159 933	102 384
Övriga finansiella kostnader	1 620	83 152
	<u>161 553</u>	<u>185 536</u>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	577 553	364 677
Avsättning underhållsfond	-670 000	-545 000
Disposition underhållsfond	43 825	77 857
Resultat efter underhållspåverkan	<u>-48 622</u>	<u>-102 466</u>

MC  
WKR  
SFE  
PCG  
MD  
25



## Hsb Brf Omberg III i Göteborg

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	9 840 384	9 840 384
Årets investeringar	6 219 328	0
Årets utrangering tak och fasader	-631 796	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>15 427 916</u>	<u>9 840 384</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 458 309	-6 287 301
Årets avskrivningar	-308 637	-171 008
Årets utrangering av avskrivning tak o fasader	631 796	0
Utgående avskrivningar	<u>-6 135 150</u>	<u>-6 458 309</u>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>9 292 766</b>	<b>3 382 075</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 355 688	1 355 688
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 355 688</u>	<u>1 355 688</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-306 454	-258 762
Årets avskrivningar	-47 692	-47 692
Utgående avskrivningar	<u>-354 146</u>	<u>-306 454</u>
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>1 001 542</b>	<b>1 049 234</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>304 000</b>	<b>304 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>10 598 308</b>	<b>4 735 309</b>
Taxeringsvärde för Bagaregården 18:3		
Byggnad - bostäder	35 000 000	35 000 000
Byggnad - lokaler	<u>908 000</u>	<u>908 000</u>
	35 908 000	35 908 000
Mark - bostäder	37 000 000	37 000 000
Mark - lokaler	<u>436 000</u>	<u>436 000</u>
	37 436 000	37 436 000
Taxeringsvärde totalt	73 344 000	73 344 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	164 120	164 120
Årets investeringar	1 047	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>165 167</u>	<u>164 120</u>
Ingående avskrivningar	-97 120	-97 120
Årets avskrivningar	-209	0
Utgående avskrivningar	<u>-97 329</u>	<u>-97 120</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>67 838</b>	<b>67 000</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Tak och fasadrenovering	5 715 034	0
Årets nedlagda kostnader	504 294	5 715 034
Takinvestering 40 år	-4 400 000	0
Fasadinvestering 40 år	<u>-1 819 328</u>	<u>0</u>
	0	5 715 034
<b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
<b>Not 15 Varulager</b>		
Fönster 12 st (värderade till 5 000 kr/st)	60 000	70 000
<b>Not 16 Kundfordringar</b>		
Hyses och avgiftsfordringar	<u>4 465</u>	<u>6 624</u>
	4 465	6 624

ML  
SW  
MR  
GF  
MD  
PC



## Hsb Brf Omberg III i Göteborg

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
<b>Not 17</b>	<b>Övriga fordringar</b>				
	Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	4 069 695	3 241 642		
	Skattekonto	14 751	14 750		
		<u>4 084 446</u>	<u>3 256 392</u>		
<b>Not 18</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				
	Förutbetalda kostnader	95 870	91 562		
		<u>95 870</u>	<u>91 562</u>		
<b>Not 19</b>	<b>Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>				
			Nästa års amortering		
Låneinstitut	Länummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Nordea	39788872336	1,03%	2019-02-04	1 940 100	53 520
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	2 702 000	36 000
				<u>9 642 100</u>	<u>89 520</u>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>9 552 580</b>
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				9 194 500
	<b>Ställda säkerheter:</b>				
	Fastighetsinteckningar			11 423 300	11 423 300
<b>Not 20</b>	<b>Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>				
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)			<b>89 520</b>	<b>89 520</b>
<b>Not 21</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>				
	Källskatt			23 281	0
	Arbetsgivaravgifter			23 965	0
				<u>47 246</u>	<u>0</u>
<b>Not 22</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>				
	Upplupna räntekostnader			18 500	17 220
	Ovriga upplupna kostnader			236 590	204 081
	Förutbetalda hyror och avgifter			232 861	241 507
				<u>487 951</u>	<u>462 808</u>

Göteborg 19/2 2019

Emelie Wessberg

Fredrik Söderqvist

Jonas Olsson

Lisa Albinsson Fimreite

Markus Lorentzon

Martin Danielsson

Monica Rossing

Pernilla Carlsson

Vår revisionsberättelse har 2019-02-26 avgivits beträffande denna årsredovisning

Julia Gurbunova  
Av föreningen vald revisorCarina Eriksson  
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 2018.

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 2018 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificering 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

#### Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsmed 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 på fel, 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsmed i Sverige. 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 Brf Omberg III i Göteborg för räkenskapsåret 2018 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 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 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 26/2 2019



Carina Eriksson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Julia Gorbunova  
Av föreningen vald revisor

# 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 hålla nere kostnaderna och att öka medlemsengagemanget.

## DET GODA BOENDET

De flesta gemensamma aktiviteter som arrangeras i vår förening sker på vår innergård. Därför arbetar vi aktivt för att skapa en trivsamt utemiljö som inbjuder till att medlemmar i alla åldrar ska vilja nyttja gården och umgås där.

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 viktig del av fastighetens skötsel. Den består av boende som under ledning av fastighetsansvariga i styrelsen utför enklare underhåll och förbättringar. Detta ökar engagemanget i föreningen och bidrar till det goda boendet.

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 minska förbrukningen av el och vatten.

## ÖVRIG INFORMATION

Under 2018 har styrelsen haft 11 ordinarie möten och en planeringskonferens. Årsmöte hölls i maj och en extrastämma hölls i november för att rösta om omvandling av en lokal till lägenhet.

Under våren 2018 målades fastighetens grund, ett arbete som tillkom under storrenoveringen 2017. Under året skrevs också nytt fiberavtal med Telia och alla har fått nya hårdvaror och snabbare internetuppkoppling. Under andra halvåret genomförde styrelsen ett systematiskt brandskyddsarbete och Räddningstjänsten kom och gjorde tillsyn.

MC  
WIK. SA  
PE  
MD



Ledamöter ur styrelsen har genomgått GDPR-utbildning i HSBs regi för att förstå och hantera persondata enligt den nya dataskyddsförordningen som trädde ikraft 25 maj 2018.

Vi har genomfört två städdagar på gården, två informationsmöten för nyinflyttade, två medlemsmöten, julgransplundring, kräftskiva och julgranresning med glögg.

Tilläggs kan att underhållsgruppen har blivit större under 2018 och varit mycket aktiv. Arbeten har genomförts i fastigheten och på gården.

MC  
WIK  
PC