



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Omberg III i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Omberg III i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9335 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1927. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bagaregården 18:3	1927-04-07	1929

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	12
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	16
87	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4545
Totalt 89 objekt		4573

Föreningens lägenheter fördelas på: 57 st 1 rok, 20 st 2 rok, 9 st 3 rok, 1 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lisa Albinsson Fimreite	Ordförande
Jonas Olsson	HSB Ledamot
Lovisa Håkansson	Ledamot
Anna Forsmark	Ledamot
Erik Wikstrand	Ledamot
Joel Pettersson	Ledamot
Anna-Karin Olsson	Ledamot
Rebecka Hansson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lovisa Håkansson, Anna-Karin Olsson och Erik Wikstrand.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten. Därtill haft en heldagskonferens.

Firman tecknas två i förening av Lisa Albinsson Fimreite, Erik Wikstrand, Joel Pettersson och Anna-Karin Olsson.

Revisorer har varit: Timmie Löfgren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: David Wiklund (sammankallande) samt Linn Niklasson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09. På stämman deltog 27 medlemmar varav 20 var röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-09.

VERKSAMHETSBERÄTTELSE SYFTE OCH MÅL

Det övergripande målet för bostadsrättsföreningen Omberg 3 är att fastigheten ska vara välskött, ha en god ekonomi och en god boendegemenskap. Detta har varit syftet med vår HSB-förening sedan den bildades 1927 och 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 del av förvaltning och visst löpande underhåll och fastighetsskötsel under styrelsens ansvar.

Entreprenörer och experthjälp tas in när det behövs, och en extern fastighetsförvaltare sköter mer avancerade reparationsarbeten, rondering av fastigheten samt vinterväghållning. Styrelsen har dock operativa arbetsuppgifter i den löpande driften av fastigheten och arbetar för att involvera medlemmarna. Målet är att vi ska ha en god kontroll och total insyn i allt som rör fastigheten, att hålla nere kostnaderna och att öka medlemsengagemang. På så vis skapar vi ett attraktivt och trivsamt boende.

DET GODA BOENDET

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

Vi anlitar en entreprenör för trädgårdsskötsel, men alla boende bjuds in till regelbundna planterings/städdagar då miljön på utsidan av huset och gemensamma ytor inomhus sköts om. 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 2023 har styrelsen haft 12 protokollförda möten, däribland en heldags planeringskonferens. Föreningen har tillsammans genomfört två städdagar, julgransresning och julgransplundring, samt en after work med pubquiz. Under året har även två informationsmöten för nyinflyttade hållits.

Den ordinarie föreningsstämman hölls i maj då en ny valberedning utsågs och tre nya medlemmar valdes in i styrelsen. I november hölls ett medlemsmöte med inbjuden föreläsare på temat energibesparingar.

I enlighet med stämmobeslut från 2022 har mätare för Individuell Mätning och Debitering (IMD) installerats i alla fastighetens lägenheter och allmänna utrymmen under hösten. Installationen genomfördes för att få optimal avkastning på föreningens köpta andelar i HSB:s solcellspark. Denna investering beräknas sänka medlemmarnas elkostnader avsevärt framöver.

För att förenkla information och kommunikation mellan medlemmar och styrelsen lanserades appen "Boappa" i januari. Under året har styrelsen utvecklat innehållet och funktioner i appen kontinuerligt, för att främja informationsflödet och gemenskapen i föreningen.

Några större renoveringar av fastigheten har inte genomförts under 2023, enbart löpande underhåll har skett. Föreningens underhållsgrupp har bättrat på och målat husgrunden under hösten.

Föreningens ekonomi är en prioriterad del i vårt arbete för att skapa en attraktiv förening. För att undvika ökade räntekostnader i samband med att av föreningens lån skulle läggas om, har en miljon kronor amorterats av under året. Den ekonomiska statusen är fortsatt mycket god med minimal belåning.

Till följd av de prognostiserade kostnadsökningar för fjärrvärme, vatten och renhållning fattade styrelsen beslutet att höja månadsavgiften med 5 % från 1/1 2024. Månadsavgiften för andrahandsuthyrning har höjts från 430 kr till 477 kronor per månad.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2014	Renovering tvättstuga, nytt avlopp och klinker.
2015	Sopolning avloppsstammar.
2016	Renovering av trapphus med ommålning, nya mattor, ledstänger och energieffektiv armatur. Nya entréportar.
2017	En större renovering av husets exteriör, vilket innebar att nytt tak och att hela fasen målades. Projektet pågick nästan hela året.
2018	Målning av husets grund
2019	OVK och omfattande brandskyddsåtgärder.
2020	Ny ekonomisk plan registrerad hos bolagsverket.
2023	Installation av IMD för el

Föreningen följer en underhållsplan och gör löpande underhåll och reparationer av fastigheten. De boende i föreningen hålls kontinuerligt informerade om större åtgärder och renoveringar på fastigheten.

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

Årtal	Ändamål
2024	Gräva ner stuprännorna längs Stockholmsgatan
2025	Relining/byte av liggande stammar i källaren

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 131 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 132.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	175	200	210	208	256
Skuldsättning, kr/kvm	880	1 097	1 648	1 658	1 666
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	882	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	171	164	167	126	137
Årsavgifter, kr/kvm	676	612	612	612	612
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	701	664	660	663	673
Nettoomsättning, tkr	3 180	3 054	3 036	3 039	3 078
Resultat efter finansiella poster, tkr	330	453	466	234	753
Soliditet, %	59	52	41	40	39

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I föreningens årsavgift 2023 ingår även kabel-tv och el. (elen dock enbarr sen kv 4 2023)

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	93 578	0	0	93 578
Upplåtelseavgifter, kr	1 403 352	0	0	1 403 352
Underhållsfond, kr	3 262 078	0	359 755	3 616 833
S:a bundet eget kapital, kr	4 759 008	0	359 755	5 113 763
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 568 542	452 742	-359 755	1 661 528
Årets resultat, kr	452 742	-452 742	329 760	329 760
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 021 284	0	-29 995	1 991 288
S:a eget kapital, kr	6 780 292	0	329 760	7 105 051

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 410 000 kr samt ianspråktagande skett med 50 245 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 021 283
Årets resultat, kr	329 760
Reservation till underhållsfond, kr	-410 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	55 245
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 996 288

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 996 288

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

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 180 205	3 053 598
Övriga rörelseintäkter	Not 2	27 131	340
Summa rörelseintäkter		3 207 336	3 053 938
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 921 865	-1 647 858
Underhållskostnader	Not 4	-55 245	-103 640
Övriga externa kostnader	Not 5	-181 163	-198 698
Personalkostnader	Not 6	-256 483	-196 431
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-418 878	-362 902
Summa rörelsekostnader		-2 833 635	-2 509 529
Rörelseresultat		373 701	544 409
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	40 272	4 514
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-84 214	-96 181
Summa finansiella poster		-43 942	-91 667
Årets resultat		329 760	452 742

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	9 166 788	9 196 800
Inventarier	Not 12	<u>124 900</u>	<u>139 200</u>
		9 291 688	9 336 000
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	<u>322 130</u>	<u>322 130</u>
		322 130	322 130
Summa anläggningstillgångar		9 613 818	9 658 130
Omsättningstillgångar			
Varulager	Not 14	45 000	50 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 15	3 653	4 862
Övriga fordringar	Not 16	1 402 269	2 582 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	<u>191 499</u>	<u>141 121</u>
		1 597 421	2 728 591
Kortfristiga placeringar	Not 18	500 000	500 000
Kassa och bank		238 883	5 873
Summa omsättningstillgångar		2 381 303	3 284 464
Summa tillgångar		11 995 121	12 942 594

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 496 930	1 496 930
Underhållsfond	3 616 833	3 262 078
	<u>5 113 763</u>	<u>4 759 008</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 666 528	1 568 541
Årets resultat	329 760	452 742
	<u>1 996 288</u>	<u>2 021 283</u>
Summa eget kapital	7 110 051	6 780 292
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 2 500 000	2 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 522 000	2 549 000
Leverantörsskulder	205 349	534 646
Skatteskulder	394	2 449
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 55 018	49 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 602 309	526 895
	<u>2 385 070</u>	<u>3 662 302</u>
Summa skulder	4 885 070	6 162 302
Summa Eget kapital och skulder	11 995 121	12 942 594

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	329 760	452 742
Avskrivningar	418 878	362 902
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	748 638	815 644
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	5 000	10 000
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-128 752	-15 867
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-250 232	209 078
Kassaflöde från löpande verksamhet	374 654	1 018 855
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-374 566	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-46 498
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	-321 630
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-374 566	-368 128
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 027 000	-2 536 000
Inbetalda insatser	0	323 565
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 027 000	-2 212 435
Årets kassaflöde	-1 026 912	-1 561 708
Likvida medel vid årets början	3 067 068	4 628 776
Likvida medel vid årets slut	2 040 155	3 067 068

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Avskrivning på byggnader:	1,48%
Avskrivning på tak	2,50%
Avskrivning på fasader	2,50%
Avskrivning på IMD el	6,66%
Avskrivningstid på markanläggningar:	4,00%
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	20,00%

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 836 260	2 776 458
Årsavgifter lokal	15 372	15 072
Årsavgift kabel-tv	226 008	226 008
Årsavgift, el	38 435	0
Hyror lokal	6 000	6 000
Gästrum	48 570	28 560
Avgift andrahandsupplåtelse	9 567	1 500
Oresutjämningsar	-7	0
	3 180 205	3 053 598
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	27 131	340
*Varav exceptionella intäkter tex större försäkringsersättning	0	0
Varav Elstöd	24 009	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	257 601	159 392
Reparationer	131 280	94 566
El	102 689	123 728
Uppvärmning	478 903	453 792
Vatten	182 043	177 808
Sophämtning	116 363	81 934
Övriga avgifter* här ingår nu kabel-tv, låg tidigare i övrig drift	293 850	61 067
Förvaltningsarvoden	173 620	194 090
Övriga driftskostnader	185 517	301 481
	1 921 865	1 647 858
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	50 245	0
Byggnad utvändigt	5 000	48 700
Utrustning	0	54 940
	55 245	103 640
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	137 986	132 106
Medlemsavgifter	35 700	35 100
Övriga externa kostnader	7 477	31 492
	181 163	198 698
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	118 125	95 857
Sammanträdesersättningar	28 200	24 100
Revisorsarvode	7 875	7 247
Löner och andra ersättningar (valberedning och timmar)	31 066	19 577
Sociala kostnader	56 383	46 275
Kurser och konferenser	14 834	3 375
	256 483	196 431
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	356 886	300 701
Markanläggningar	47 692	47 692
Inventarier	14 300	14 509
	418 878	362 902
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	322	21
Övriga ränteintäkter	39 950	4 493
	40 272	4 514
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	83 817	94 761
Övriga finansiella kostnader	397	1 420
	84 214	96 181
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	329 760	452 742
Avsättning till underhållsfond	-410 000	-410 000
Disposition ur underhållsfond	55 245	103 640
Resultat efter underhållspåverkan	-24 995	146 382

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	15 427 916	15 427 916
Årets investeringar	374 566	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 802 482	15 427 916
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 345 890	-7 045 189
Årets avskrivningar	-356 886	-300 701
Utgående avskrivningar	-7 702 776	-7 345 890
Bokfört värde byggnader	8 099 706	8 082 026
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 355 688	1 355 688
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 355 688	1 355 688
Ingående ackumulerade avskrivningar	-544 914	-497 222
Årets avskrivningar	-47 692	-47 692
Utgående avskrivningar	-592 606	-544 914
Bokfört värde markanläggningar	763 082	810 774
Bokfört värde mark	304 000	304 000
Bokfört värde byggnader och mark	9 166 788	9 196 800
Taxeringsvärde för Bagaregården 18:3		
Byggnad - bostäder	46 000 000	46 000 000
Byggnad - lokaler	93 000	93 000
	46 093 000	46 093 000
Mark - bostäder	65 000 000	65 000 000
Mark - lokaler	358 000	358 000
	65 358 000	65 358 000
Taxeringsvärde totalt	111 451 000	111 451 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	11 423 300	11 423 300
Varav frigjorda	2 632 000	2 632 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	261 665	215 167
Årets investeringar	0	46 498
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	261 665	261 665
Ingående avskrivningar	-122 465	-107 956
Årets avskrivningar	-14 300	-14 509
Utgående avskrivningar	-136 765	-122 465
Bokfört värde	124 900	139 200
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
1 510 andelar i Solcellspark	321 630	321 630
	322 130	322 130
Not 14 Varulager		
Fönsterlager	45 000	50 000
Not 15 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	3 653	4 862
	3 653	4 862
Not 16 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 301 273	2 561 195
Momsfodran	79 583	0
Skattekonto	21 413	21 413
	1 402 269	2 582 608

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	118 417	138 347			
Förperiodiserade fakturor	23 143	0			
Upplupna intäkter	49 939	2 774			
	191 499	141 121			
Not 18 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
SBAB	2023-05-18	2024-05-17	12 mån	3,66%	500 000
Fastränteplaceringar				500 000	500 000
				500 000	500 000
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	373303	2,39%	2025-09-30	2 500 000	0
Stadshypotek	915463	4,77%	2024-03-21	1 522 000	0
				4 022 000	0
Nästa års amortering beräknas uppgå till					0
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					1 522 000
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					1 522 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 500 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 022 000
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt		27 568			24 645
Arbetsgivaravgifter		27 450			24 668
		55 018			49 313
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader		1 815			191
Ovriga upplupna kostnader		317 711			254 753
Förutbetalda hyror och avgifter		282 783			271 951
		602 309			526 895

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Anna Forsmark

Anna-Karin Olsson

Erik Wikstrand

Joel Pettersson

Jonas Olsson

Lisa Albinsson Fimreite

Lovisa Håkansson

Rebecka Hansson

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

Timmie Löfgren

Av föreningen vald revisor

Fiola Rexhepi

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Omberg III i Göteborg för räkenskapsåret 2023. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Timmie Löfgren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

LISA ALBINSSON FIMREITE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 07:37:42



ERIK WIKSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 17:56:42



REBECKA HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 07:59:34



LOVISA HÅKANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 09:25:59



JOEL PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 11:28:47



JONAS OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 07:07:49



ANNA FORSMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 09:07:24



ANNA-KARIN OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 08:35:00



TIMMIE LÖFGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 05:37:23



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 09:32:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

TIMMIE LÖFGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 05:38:00



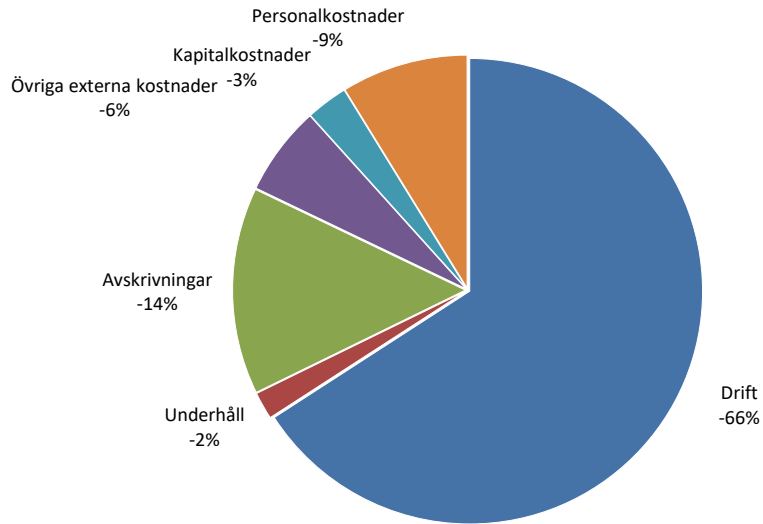
FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 09:32:26



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

