



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Omberg I i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Omberg I i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9319 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-24.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bagaregården 18:1	1957-12-31	1929

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
92	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4560
<b>Totalt 92 objekt</b>		<b>4560</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 43 st 1 rok, 40 st 2 rok, 5 st 3 rok, 4 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Lagerström	Ordförande
Ulrika Lovell Sköld	HSB Ledamot
Eric Sjögren	Ledamot
Daniel Gustavsson	Ledamot
Joakim Karlefäldt	Ledamot
Sissela Svärd	Ledamot
Dag Steinsson	Ledamot
Julia Hallberg	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Lagerström, Julia Hallberg, Dag Steinsson och Sissela Svärd.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eric Sjögren, Anders Lagerström, Dag Steinsson och Julia Hallberg.

Revisorer har varit: Mats Lindblad med Johan Dalsner som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Angelica Andersson (sammanställande) och Elin Mellgren, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-26.

Även 2023 blev ett relativt lugnt år avseende större åtgärder på fastigheten och förändringar i föreningen. Under året har föreningen bytt ut 23 takfönster och utfört den obligatoriska ventilationenskontrollen.

I takt med inflationen i vår omvärld har även föreningens kostnader ökat. Från 1 januari 2024 har avgiften höjts med 10% vilket är den största höjningen på många år. Tidigare justeringar har uppgått till 5%.

Till följd av att räntan gått upp för föreningen, då våra bundna lån förföll under 2022 så har föreningen amoterat ner vårt lån i början av 2023 och vår nuvarande skuld uppgår endast till ca 2 700 000 kr. Det amoterade beloppet var 1 000 000 kr. Med detta spar föreningen ca 50 000 kr per år i räntekostnader.

Vi har även en bunden placering hos HSB som gör att våra räntekostnader kommer under 2024 att uppgå till ca 85 000 kr istället för ca 130 000 kr.

De löpande utgifter som höjts för föreningen är följande;

- Göteborgs energi (Fjärrvärme) 8,9%
- Vatten & avlopp höjs med 8% (förra året höjdes det 12,5%)
- Sophämtning höjs med 12,5% (förra året höjdes det med 12,6%)
- Övriga avtal har justerats upp med 3-4%.

Tittar man på flerårsöversikten för skuldsättning per kvadratmeter har den minskat de 5 sista åren med 327 kr/kvm och vårt sparande har varierat mellan 191 och 261 kr/kvm. 2023 212 kr/kvm..

Med ovan information drar vi slutsatsen att föreningen har mycket god ekonomi både bakåt och vår framtida ekonomi är mycket stabil. Dock så har styrelsen motiverat den ändå höga avgiftsjusteringen för 2024 till att vi har stora investeringar som behöver göras i föreningen och i enlighet med underhållsplanen behöver vi spara 557 kr/kvm och i budgeten för 2024 når vi upp till 377 kr/kvm.

**Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts**

Bytet av takfönster har utförts och totalt landade det i ett byte av 23 fönster. Den totala kostnaden uppgick till ca 1 250 000 kr och har fonderats med egna medel.

Även nya elmätare har köpts in till övergången till IMD, vilket är en kostnad om 236 325 kr.

**Under året har följande reparationer gjorts**

Föreningen har tyvärr även i år drabbats av flertalet vattenskador vilket orsakat kostnader för både självrisk och återställande. Föreningens självrisk uppgår till ett prisbasbelopp som för 2023 uppgår till 52 500 kr per skadetillfälle.

Årtal	Ändamål
2021	Passersystem
2014	Takomläggning
2013	Moloker
2011	Fjärrvärmeanläggning
2010	Badrums- och vindsrenovering
2009	Skorstenar

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

Vi har ett stort kommande behov av renovering som kommer vara av stor påverkan för både föreningens ekonomi samt påverkan på oss som blir i föreningen. Enligt underhållsplan ska följande arbete utföras; plåtfasad, skorstenar, stående stammar, dränering av marken samt renovering av tvättstugan.

Detta kommer att föras av en förstuide som nu upphandlas för att avgöra både bästa tillvägagångsstället, metoder och hur vi ska samplanera så mycket som möjligt. Även behov av att undersöka hur status är på stammar för att se om hur snart arbetet behöver utföras för att minska risken för läckage och såldes andra skador på fastigheten. Renovering av stående stammar vilket omfattar samtliga badrum i föreningen uppskattningsvis kommer att kosta 40 miljoner kronor.

Under 2023 kommer föreningen genom HSB upphandla och genomföra övergång till IMD som beslutades om på en extrastämma som hölls i lusthuset den 7 november 2022 tillsammans med representant från HSB som föredrog upplägget och fördelarna. Beräknad intjäningsperiod för föreningen är ca 3 år – för medlemmen försvinner den fasta nätavgiften direkt och ger en ekonomisk fördel.

Övergången till IMD har dragit ut på tiden till följd av att Göteborgs energis handläggningstid har dragit ut på tiden. Prognosen är att det ska genomföras under februari 2024.

Styrelsen har även beställt ett utbyte av komponenter i vårt värmesystem (undercentraler) som även innefattar nya rumsgivare. Föreningen har endast ett fåtal givare placerade i lägenheterna. Nu kommer det placeras ut ca 30 inomhusgivare för att bättre inomhusklimat, med jämnare fördelning mellan lägenheter och förhoppningsvis även minskade kostnader. Detta kommer att utföras februari 2024. Arbetet kommer att sammanfalla med övergången till IMD.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 149 och under året har det tillkommit 15 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 145.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	212	260	191	220	261
Skuldsättning, kr/kvm	593	838	874	894	920
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	593	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	167	151	160	132	126
Årsavgifter, kr/kvm	883	790	753	753	753
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	936	863	811	801	795
Nettoomsättning, tkr	4 053	3 849	3 656	3 636	3 605
Resultat efter finansiella poster, tkr	587	710	-1 199	564	710
Soliditet, %	65	57	53	58	55

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 2023 års årsavgift är även internetavgiften inräknad.

**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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	111 825	0	0	111 825
Upplåtelseavgifter, kr	1 412 915	0	0	1 412 915
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 059 901	0	458 584	3 518 486
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 584 641</b>	<b>0</b>	<b>458 584</b>	<b>5 043 226</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	876 179	710 221	458 584	1 127 815
Årets resultat, kr	710 221	-710 221	0	586 576
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 586 400</b>	<b>0</b>	<b>458 584</b>	<b>1 714 391</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>6 171 041</b>	<b>0</b>	<b>917 168</b>	<b>6 757 617</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 41 416 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	1 586 400
Årets resultat, kr	586 876
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	41 416
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 714 692</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 714 692</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 052 903	3 849 110
Övriga rörelseintäkter	Not 2	213 595	65 293
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 266 498</b>	<b>3 914 403</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 809 470	-2 361 949
Underhållskostnader	Not 4	-41 416	-169 556
Övriga externa kostnader	Not 5	-197 405	-182 016
Personalkostnader	Not 6	-206 687	-173 916
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-339 392	-297 839
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 594 369</b>	<b>-3 185 276</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>672 129</b>	<b>729 127</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	28 263	406
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-113 516	-19 312
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-85 253</b>	<b>-18 906</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>586 876</b>	<b>710 221</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 7 344 321	6 427 075
Inventarier	Not 12 30 112	40 148
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 236 625	58 925
	<u>7 611 058</u>	<u>6 526 148</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<b>7 611 558</b>	<b>6 526 648</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 15 3 115	255
Övriga fordringar	Not 16 1 479 540	3 871 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17 300 129	344 047
	<u>1 782 785</u>	<u>4 215 754</u>
Kortfristiga placeringar	Not 18 1 000 000	0
Summa omsättningstillgångar	<b>2 782 785</b>	<b>4 215 754</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>10 394 343</b>	<b>10 742 402</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 524 740	1 524 740
Underhållsfond	3 518 486	3 059 901
	<u>5 043 226</u>	<u>4 584 641</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 127 816	876 179
Årets resultat	586 876	710 221
	<u>1 714 692</u>	<u>1 586 400</u>
Summa eget kapital	<b>6 757 917</b>	<b>6 171 041</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 704 516	3 801 500
Leverantörsskulder	327 004	266 131
Skatteskulder	10 729	13 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	594 177
	<u>3 636 426</u>	<u>4 571 360</u>
Summa skulder	<b>3 636 426</b>	<b>4 571 360</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>10 394 343</b>	<b>10 742 402</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	586 876	710 221
Avskrivningar	339 392	297 839
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	926 268	1 008 060
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	22 916	-89 006
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	162 050	-54 686
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 111 234	864 368
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 424 302	-58 925
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 424 302	-58 925
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 096 984	-163 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 096 984	-163 500
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 410 053</b>	<b>641 944</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 839 288</b>	<b>3 197 344</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 429 235</b>	<b>3 839 288</b>

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

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

**Följande avskrivningsprocent tillämpas:**

Byggnader	1,87%
Takomläggning	2,50%
Passersystem	5,00%
Takfönster	3,33%
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10-20%

**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
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 763 668	3 584 472
Årsavgift, kabeltv	262 080	261 830
Ovriga intäkter	27 155	2 808
	<b>4 052 903</b>	<b>3 849 110</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	213 595	65 293
Varv försäkringsersättning elstöd	178 832 18 750	65 293 0
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	369 793	351 460
Reparationer	482 923	223 926
El	72 896	54 922
Uppvärmning	500 228	459 411
Vatten	188 602	172 017
Sophämtning	97 955	112 026
Ovriga avgifter	384 830	266 607
Förvaltningsarvoden	565 910	545 348
Övriga driftskostnader	146 332	176 232
	<b>2 809 470</b>	<b>2 361 949</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
VVS	40 250	50 205
Byggnad utvändigt	0	113 011
Markytor	1 166	0
Utrustning	0	6 340
	<b>41 416</b>	<b>169 556</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	144 599	138 229
Medlemsavgifter	36 600	36 600
Övriga externa kostnader	16 206	7 187
	<b>197 405</b>	<b>182 016</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	91 872	83 304
Sammanträdesersättningar	50 400	39 032
Revisorsarvode	10 000	5 000
Löner och andra ersättningar	5 000	5 000
Sociala kostnader	49 415	41 580
	<b>206 687</b>	<b>173 916</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	329 356	287 803
Inventarier	10 036	10 036
	<b>339 392</b>	<b>297 839</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	1 084	33
Övriga ränteintäkter	27 179	373
	<b>28 263</b>	<b>406</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	111 766	18 243
Övriga finansiella kostnader	1 750	1 069
	<b>113 516</b>	<b>19 312</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>586 876</b>	<b>710 221</b>
Avsättning till underhållsfond	-500 000	-500 000
Disposition ur underhållsfond	41 416	169 556
Resultat efter underhållspåverkan	128 292	379 777

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	13 923 820	13 923 820
Årets investeringar	1 246 602	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 170 422	13 923 820
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 753 317	-7 465 514
Årets avskrivningar	-329 356	-287 803
Utgående avskrivningar	-8 082 673	-7 753 317
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>7 087 749</b>	<b>6 170 503</b>
---		
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>256 572</b>	<b>256 572</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>7 344 321</b>	<b>6 427 075</b>
Taxeringsvärde för Bagaregården 18:10		
Byggnad - bostäder	46 000 000	46 000 000
Mark - bostäder	65 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde totalt	111 000 000	111 000 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	6 284 000	6 284 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	315 956	315 956
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	315 956	315 956
Ingående avskrivningar	-275 808	-265 772
Årets avskrivningar	-10 036	-10 036
Utgående avskrivningar	-285 844	-275 808
<b>Bokfört värde</b>	<b>30 112</b>	<b>40 148</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Pågående nyanläggningar	58 925	0
Årets nedlagda kostnader	1 424 302	58 925
Takfönster är upptagna till investering	-1 246 602	0
IMD-el	236 625	58 925
<b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
<b>Not 15 Kundfordringar</b>		
Hyres och avgiftsfordringar	3 115	255
	<b>3 115</b>	<b>255</b>
<b>Not 16 Övriga fordringar</b>		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 429 235	3 839 288
Skattekonto	50 305	32 164
	<b>1 479 540</b>	<b>3 871 452</b>
<b>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	192 642	344 047
Förperiodiserade fakturor	91 243	0
Upplupna intäkter	16 244	0
	<b>300 129</b>	<b>344 047</b>

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 18 Kortfristiga placeringar</b>						
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp	
HSB Göteborg HSB	2024-01-12	2024-07-12	6 mån	3,70%	1 000 000	
					<b>1 000 000</b>	
Fasträntepaceringar				1 000 000	0	
					<b>1 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
Stadshypotek	308738	4,75%	2024-01-26	931 516	71 312	
Stadshypotek	754994	4,75%	2024-01-02	1 773 000	18 000	
					2 704 516	89 312
Nästa års amortering beräknas uppgå till					89 312	
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					2 615 204	
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					2 704 516	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 257 956	
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
Upplupna räntekostnader				28 122	9 634	
Ovriga upplupna kostnader				189 548	141 182	
Förutbetalda hyror och avgifter				376 507	339 842	
				<b>594 177</b>	<b>490 658</b>	

Denna årsredovisning är digitalt signerad  
Göteborg

Anders Lagerström	Dag Steinsson	Daniel Gustavsson
Eric Sjögren	Joakim Karlefäldt	Julia Hallberg
Sissela Svärd	Ulrika Lovell Sköld	

Vår revisionsberättelse är avlämnad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mats Lindblad  
Av föreningen vald revisor

Laila Pedersen  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Omberg 1 i Göteborg, org.nr. 757200-9319

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Omberg 1 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 1 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Lindblad  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**ANDERS LAGERSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 08:21:14



**ERIC SJÖGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 09:58:55



**SISSELA SVÄRD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 17:02:46



**DANIEL GUSTAVSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 19:14:17



**JULIA HALLBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 09:02:43



**DAG STEINSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 20:20:42



**ULRIKA LOVELL SKÖLD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 08:47:08



**JOAKIM KARLEFÄLDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 17:14:19



**MATS LINDBLAD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 23:20:53



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 18:50:07



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**MATS LINDBLAD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 23:26:58



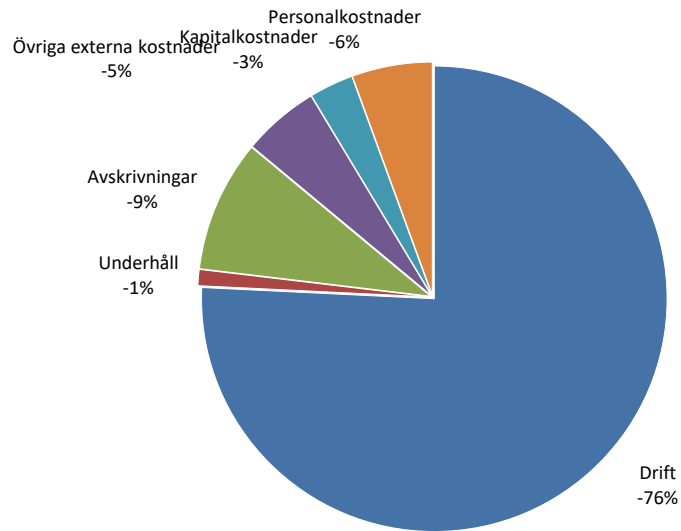
**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 18:50:51



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

