



ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborg kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättsstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
91	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4560
Totalt 91 objekt		4560

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	Vice Ordförande
Carl Johan Ande Carlsson	Ledamot
Patrik Ohlsson	Ledamot
Lisa Öhrlund	Sekreterare
Sissela Svärd	Ledamot
Dag Steinsson	Ledamot
Julia Hallberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik Sjögren, Lisa Öhrlund och Johan Carlsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Eric Sjögren, Anders Lagerström, Lisa Öhrlund, Julia Hallberg.

Firman tecknas av 2 ledamöter enligt ovan av Stadgar 2011.

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 (sammankallande), Elin Mellgren samt Sebastian Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningens representant i HSB-förening fullmäktige har varit Anders Lagerström vald av stämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11. På stämman deltog 18 medlemmar varav 17 röstberättigade.

En extrastämma hölls 2022-11-07 och avhandlade IMD. På extrastämman var det 12 medlemmar och 8 röstberättigade närvarande.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-09-02.

Året 2022 har varit ett relativt lugnt år avseende större åtgärder på fastigheten och förändringar i föreningen. Årsskiftet 2022 till 2023 har styrelsen valt att höja avgiften med 5%, detta trots att en höjning gjordes vid förra årsskiftet om 5%. En grund för detta är att vi sett de senaste åren att avgifterna från våra leverantörer av värme, sophantering mm har ökat kraftigt och fler höjningar har aviserat. Inför beslutet att höja med 5% var nyckelfaktorena:

- Justerade räntor från under 1% till 4%
- Vatten & avlopp höjs med 8% (förra året höjdes det 12,5%)
- Sophämtning höjs med 12,6%
- Budgeterat för byte av takfönster ca 900,000 kr
- HSB-avtalen höjs med 3%
- Fjärrvärme har de senaste åren gått upp med nära 100,000 kr i årskostnad.
- Ökad vattenförbrukning.

Föreningen har valt att minska våra kostnader att amorterat bort 1 000 000 kr från ett av våra låna för att minska räntekostnaden. Detta görs i januari 2023. Vi har även bundit kapital hos HSB för att få ränta på våra likvida tillgångar (bundet

kapital uppgår till 1 000 000 kr.

Föreningen har vid början av året en kapitalskuld/lån på ca 3 830 000 kr som under året kommer amorteras ner till under 2 800 000 kr. Detta minskar vår räntekostnad om ca 45 000 kr per helår.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Bytet av takfönster som tidigare aviserats skulle utföras under 2022 har skjutits upp till 2023 (upphandling är klar och entreprenör har valts). Det kommer att bytas ut 21 takfönster totalt.

Under året har följande reparationer gjorts

Inga större eller mindre reparationer har utförts på fastigheten eller vår utrustning under året.

Under året har följande investeringar gjorts

Föreningen har beslutat att övergå till IMD – individuell mätning och debitering av el, inga kostnader har ännu uppkommit kopplat till detta.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

Som styrelsen redogjort tidigare har vi under år 2030 stora reparationer som ska utföras (bland annat: plåtfasad, skorstenar, stående stammar, dränering av marken samt renovering av tvättstugan). Under 2021 och 2022 har det varit mycket diskussioner kring finansiering av dessa projekt och hur vi eventuellt samplanerar dem för att minska påverkan på de boende och minskar föreningens kostnader för detta.

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 147 och under året har det tillkommit 23 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 149.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	260	191	220	261	253
Skuldsättning, kr/kvm	838	874	894	920	901
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	151	160	132	126	131
Driftskostnad, kr/kvm	561	567	539	497	492
Årsavgifter, kr/kvm	790	753	753	753	731
Totala intäkter, kr/kvm	863	811	801	795	787
Nettoomsättning, tkr	3 849	3 656	3 636	3 605	3 537
Resultat efter finansiella poster, tkr	710	-1 199	564	710	-964
Soliditet, %	57	53	58	55	51

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	1 412 915	0	0	1 412 915
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	111 825	0	0	111 825
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 729 457	0	330 444	3 059 901
S:a bundet eget kapital, kr	4 254 197	0	330 444	4 584 641
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 405 412	-1 198 788	-330 444	876 179
Årets resultat, kr	-1 198 788	1 198 788	710 221	710 221
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 206 624	0	379 777	1 586 400
S:a eget kapital, kr	5 460 821	0	710 221	6 171 041

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt anspråktagande skett med 169 556 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 206 623
Årets resultat, kr	710 221
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
anspråktagande av underhållsfond, kr	169 556
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 586 400

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 586 400

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 849 110	3 656 199
Övriga rörelseintäkter	Not 2	65 293	25 000
Summa rörelseintäkter		3 914 403	3 681 199
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 361 949	-2 371 754
Underhållskostnader	Not 4	-169 556	-1 766 606
Övriga externa kostnader	Not 5	-182 016	-199 274
Personalkostnader	Not 6	-173 916	-171 827
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-297 839	-297 839
Summa rörelsekostnader		-3 185 276	-4 807 300
Rörelseresultat		729 127	-1 126 101
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	406	164
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-19 312	-72 851
Summa finansiella poster		-18 906	-72 687
Årets resultat	Not 10	710 221	-1 198 788

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 11	6 427 075	6 714 878
Inventarier	Not 12	40 148	50 184
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	58 925	0
		<u>6 526 148</u>	<u>6 765 062</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

6 526 648**6 765 562****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar	Not 15	255	5 406
Övriga fordringar	Not 16	3 871 452	3 229 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	344 047	249 928
		<u>4 215 754</u>	<u>3 484 804</u>

Summa omsättningstillgångar

4 215 754**3 484 804****Summa tillgångar****10 742 402****10 250 366**

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 524 740

1 524 740

Underhållsfond

3 059 901

2 729 457

4 584 6414 254 197*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

876 179

2 405 412

Årets resultat

710 221

-1 198 788

1 586 4001 206 623

Summa eget kapital

6 171 041**5 460 820****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

0

2 045 000

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

3 801 500

1 920 000

Leverantörsskulder

266 131

325 304

Skatteskulder

13 071

12 165

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

490 658

487 077

4 571 3602 744 546

Summa skulder

4 571 360**4 789 546****Summa Eget kapital och skulder****10 742 402****10 250 366**

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).

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	1,87%
Takomläggning	2,50%
Passersystem	5,00%
Inventarier	10-20%

Intäktsredovisning

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

Underhållsfond

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

Långfristiga skulder

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % 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.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 584 472	3 413 880
Ovriga avgifter	264 638	242 319
	3 849 110	3 656 199
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	65 293	25 000
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	351 460	382 242
Reparationer	223 926	185 395
El	54 922	54 737
Uppvärmning	459 411	497 798
Vatten	172 017	173 433
Sophämtning	112 026	58 063
Ovriga avgifter	266 607	136 161
Förvaltningsarvoden	545 348	518 700
Övriga driftskostnader	176 232	365 225
	2 361 949	2 371 754
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	0	167 625
VVS	50 205	51 416
El och tele	0	43 350
Byggnad utvändigt	113 011	1 501 511
Markytor	0	2 704
Utrustning	6 340	0
	169 556	1 766 606
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	138 229	132 769
Medlemsavgifter	36 600	42 850
Övriga externa kostnader	7 187	23 655
	182 016	199 274
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	83 304	84 525
Sammanträdesersättningar	39 032	36 225
Revisorsarvode	5 000	5 000
Löner och andra ersättningar	5 000	5 000
Sociala kostnader	41 580	41 077
	173 916	171 827
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	287 803	287 803
Inventarier	10 036	10 036
	297 839	297 839
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	33	0
Övriga ränteintäkter	373	164
	406	164
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	48 243	72 791
Justering ränta från 2021 skulle bokats som amortering	-30 000	0
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	60
Övriga finansiella kostnader	1 069	0
	19 312	72 851
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	710 221	-1 198 788
Avsättning till underhållsfond	-500 000	-500 000
Disposition ur underhållsfond	169 556	1 766 606
Resultat efter underhållspåverkan	379 777	67 818

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	13 923 820	13 681 476
Årets investeringar	0	242 344
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 923 820	13 923 820
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 465 514	-7 177 711
Årets avskrivningar	-287 803	-287 803
Utgående avskrivningar	-7 753 317	-7 465 514
Bokfört värde byggnader	6 170 503	6 458 306
Bokfört värde mark	256 572	256 572
Bokfört värde byggnader och mark	6 427 075	6 714 878
Taxeringsvärde för Bagaregården 18:10		
Byggnad - bostäder	85 000 000 *	43 000 000
Byggnad - lokaler	85 000 000	43 000 000
Mark - bostäder	65 000 000	64 000 000
Mark - lokaler	65 000 000	64 000 000
Taxeringsvärde totalt	150 000 000	107 000 000
*2022 års taxeringsvärden är för höga då de bygger på fel antaganden, rättelse har begärts och kommer redovisas i nästa årsredovisning.		
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	6 284 000	6 284 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	315 956	315 956
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	315 956	315 956
Ingående avskrivningar	-265 772	-255 736
Årets avskrivningar	-10 036	-10 036
Utgående avskrivningar	-275 808	-265 772
Bokfört värde	40 148	50 184
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Takfönster	58 925	0
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 15 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	255	5 406
	255	5 406
Not 16 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 839 288	3 197 344
Skattkonto	32 164	32 126
	3 871 452	3 229 470
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	344 047	249 928
Upplupna intäkter	0	0
	344 047	249 928

Noter**2022-12-31****2021-12-31****Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	308738	2,65%	2023-04-26	2 015 000	1 113 484
Stadshypotek	754994	3,15%	2023-03-30	1 786 500	18 000
				3 801 500	1 131 484
Nästa års amortering beräknas uppgå till (ingår en extramortering)					1 131 484
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					2 670 016
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					3 801 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 441 500

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	9 634	8 199
Övriga upplupna kostnader	141 182	156 789
Förutbetalda hyror och avgifter	339 842	322 089
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	490 658	487 077

Denna årsredovisning är digitalt signerad
Göteborg

Anders Lagerström

Carl Johan Ande Carlsson

Dag Steinsson

Eric Sjögren

Julia Hallberg

Lisa Öhrlund

Patrik Ohlsson

Sissela Svärd

Ulrika Lovell Sköld

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

Mats Lindblad
Av föreningen vald revisor

Carina Eriksson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Omberg 1 i Göteborg för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 Brf Omberg 1 i Göteborg för räkenskapsåret 2022 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.

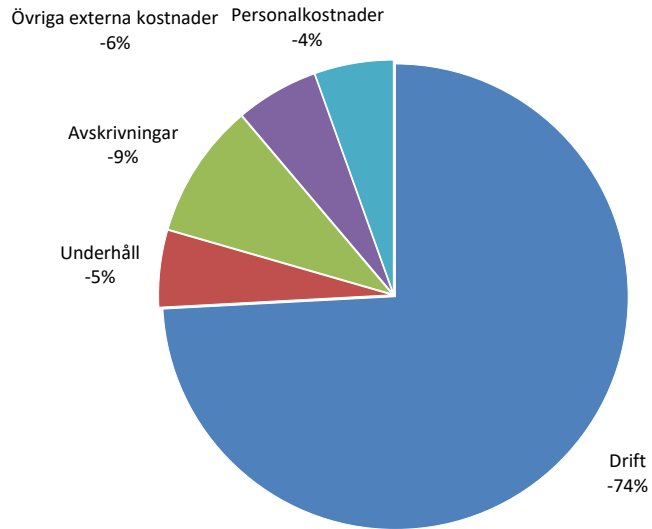
Göteborg

Digitalt signerad av

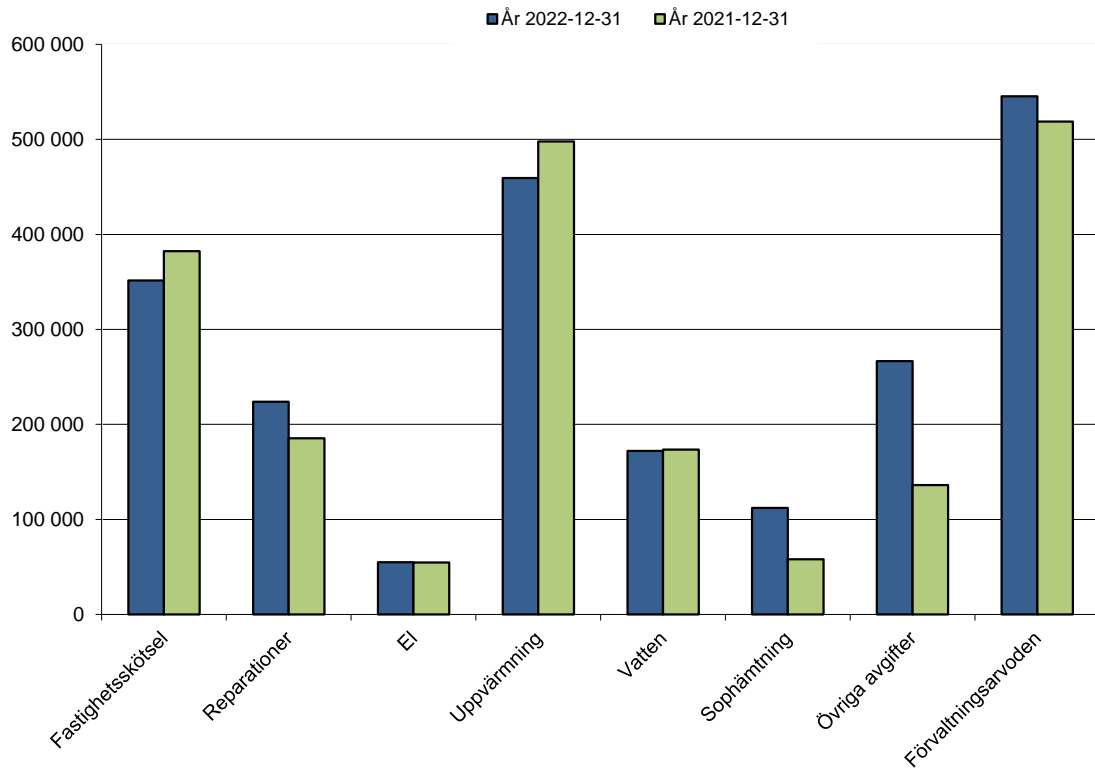
Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Lindblad
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Till Revisorn i HSB Brf Omberg 1 i Göteborg

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av rubricerade förenings finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2022 och som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi är införstådda med de villkor för revisionsuppdraget som beskrivs i vårt gemensamma uppdragsbrev samt övriga villkor som framgår av BoRevisions fastställda Allmänna villkor om revision av föreningar, <https://borevision.se/om-oss/vanliga-fragor/>.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse:

Finansiella rapporter

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- De metoder, data och betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen med tillhörande upplysningar är lämpliga för att uppnå redovisning, värdering eller upplysningar som är rimliga inom ramen för årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
- För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skattefri bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt redovisat och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Vi har i förvaltningsberättelsen lämnat upplysningar om eventuella gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar som föreningens fastighet ingår i och den verksamhet som bedrivs i dessa.

Lämnad information

- Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, protokoll från stämmor och styrelsemöten, väsentliga avtal och överenskommelser, dokumentation och annat,
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen och förvaltningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
 - föreningens ledning,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen,
 - föreningens förvaltare, och
 - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningen finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, förvaltare, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelse eller misstänkta överträdelse av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
- Vi har upplyst er om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till. Jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende eventuella närståendetransaktioner.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Vi är införstådda med att undertecknandet av detta uttalandebrev med Bank ID även är revisorns identitetskontroll av den behöriga företrädaren för föreningen.

Detta uttalandebrev är digitalt undertecknat av ordförande för HSB Brf Omberg 1 i Göteborg