



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Omberg II i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Omberg II i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9327 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt a 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 1937. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bagaregården 18:2	1937-06-30	1929

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
2	lokaler (hyresrätt)	227
119	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 716
17	p-platser	204
Totalt 138 objekt		6 147

Föreningens lägenheter fördelas på: 73 st 1 rok, 35 st 2 rok, 7 st 3 rok, 1 st 3.5 rok, 3 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Helena Rådberg	Ordförande
Leif Jerkvall	HSB Ledamot
Attila Vörös	Ledamot
Sara Eriksson	Ledamot
Carl-Johan Graffman	Ledamot
Alfred Johansson	Ledamot
Ludvig Blomgren	Ledamot
Inez Kristensson	Ledamot
Erik Victor Olo Persson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Helena Rådberg, Viktor Persson och Inez Kristensson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Attila Vörös, Sara Eriksson, Helena Rådberg, Carl-Johan Graffman och Sanna Lindgren.

Revisorer har varit: Jakob Block med Pontus Säll som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Emma Pettersson (sammankallande), Karim Ouadaf samt Pontus Säll, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-20. På stämman deltog 25 medlemmar varav 20 var röstberättigade medlemmar.

En extrastämma hölls 2024-05-20. Om beslut att ändra stadgar, 9 medlemmar deltog.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +20%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 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 2024-09-13.

Under 2024 har föreningen tagit in hjälp från HSB för att uppdatera och tydliggöra underhållsplan för kommande år. Detta resulterar i ett planerat byte av fönster av äldre modell samt balkongdörrar under 2025. Efter kontroll av stammar och tappvattenledningar är rekommendationen att de stående stammarna byts 2028. I samband med detta görs ett underhåll av elledningar.

Under 2024 har taktornet renoverats och inventering av samtliga fönster och dörrar har gjorts. Gårdens alm kommer att tas ner

och ersättas. I samband med detta kommer vi även att se över vår fontän.

Fönsterbyte kommer att ske under våren 2025. Åtgärder gällande brandsäkerhet kommer även detta att göras under 2025. Fortsatt arbete med att se över föreningens kostnader kommer att göras under 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Individuell mätning el
2021	Fasadmålning innergård
2021	Relining bottenplattan
2020	Källardörrar
2019	Nödljus
2016-2021	Fönster i etapper
2014	Ombyggnad, takomläggning
2014	Porttelefon
2012	Sopbyggnad
2009	Sopombyggnad
2008	Lås vindar och källare
2001	Bredband

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte äldre fönster samt balkongdörrar
2028	Stambyte samt arbete med fastighetsel

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 189 och under året har det tillkommit 27 och avgått 30 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 186.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	217	178	153	219	190
Skuldsättning, kr/kvm	2 305	2 404	2 421	2 437	2 449
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 479	2 499	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	215	170	169	164	138
Årsavgifter, kr/kvm	941	732	654	641	629
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	88	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	954	799	761	740	733
Nettoomsättning, tkr	5 809	4 712	4 482	4 393	4 349
Resultat efter finansiella poster, tkr	548	117	22	553	536
Soliditet, %	18	17	17	16	14

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.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	139 032	0	0	139 032
Upplåtelseavgifter, kr	1 846 970	0	0	1 846 970
Underhållsfond, kr	5 421 777	0	400 000	5 821 777
S:a bundet eget kapital, kr	7 407 779	0	400 000	7 807 779
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 259 442	116 612	-400 000	-4 542 830
Årets resultat, kr	116 612	-116 612	548 473	548 473
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 142 830	0	148 473	-3 994 357
S:a eget kapital, kr	3 264 949	0	548 473	3 813 422

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-4 142 830
Årets resultat, kr	548 473
Reservation till underhållsfond, kr	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 994 357

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 994 357

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

RESULTATRÄKNING		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 809 499	4 712 253
Övriga rörelseintäkter	Not 3	57 419	38 502
Summa Rörelseintäkter		5 866 918	4 750 755
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 673 812	-3 064 501
Övriga externa kostnader	Not 5	-99 342	-274 974
Personalkostnader	Not 6	-349 567	-282 343
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-786 406	-773 550
Summa Rörelsekostnader		-4 909 127	-4 395 368
Rörelseresultat		957 791	355 387
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	55 933	39 396
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-465 252	-278 171
Summa Finansiella poster		-409 319	-238 775
Resultat efter finansiella poster		548 473	116 612
Resultat före skatt		548 473	116 612
Årets resultat		548 473	116 612

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	14 778 876	15 358 730
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	11 897	25 612
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	100 988	50 838
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		14 891 761	15 435 180
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		14 892 261	15 435 680

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 230	2 626
Övriga kortfristiga fordringar		2 464 748	1 480 623
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		557 565	493 362
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 026 543	1 976 612
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 500 000	1 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 500 000	1 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 228	6 009
<i>Summa Kassa och bank</i>		6 228	6 009
Summa Omsättningstillgångar		4 532 772	3 482 620
Summa Tillgångar		19 425 032	18 918 300



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 986 002	1 986 002
Fond för yttre underhåll	5 821 777	5 421 777
Summa Bundet eget kapital	7 807 779	7 407 779

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 542 830	-4 259 442
Årets resultat	548 473	116 612
Summa Ansamlad förlust	-3 994 357	-4 142 830

Summa Eget kapital

3 813 422 3 264 949

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 650 000	1 670 000
Summa Långfristiga skulder		1 650 000	1 670 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	12 520 048	12 616 798
Leverantörsskulder	535 944	447 369
Skatteskulder	18 710	13 913
Övriga kortfristiga skulder	-11 291	101 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	898 200	803 597
Summa Kortfristiga skulder	13 961 610	13 983 351

Summa Skulder

15 611 610 15 653 351

Summa Eget kapital och skulder

19 425 032 18 918 300



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	957 791	355 387
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	786 406	773 550
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	786 406	773 550
Erhållen ränta	50 529	39 396
Erlagd ränta	-450 800	-259 579
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 343 927	908 754
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-67 744	-92 559
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	60 557	-23 046
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-7 187	-115 605
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 336 740	793 149
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-242 987	-360 928
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-242 987	-360 928
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-116 750	-102 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-116 750	-102 000
Årets kassaflöde	977 003	330 222
Likvida medel vid årets början	2 923 642	2 593 420
Likvida medel vid årets slut	3 900 645	2 923 642



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 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.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar:

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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 anspråktagande 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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 894 296	4 078 656
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	231 209	0
	Årsavgift städavgift	105 504	105 504
	Gästrumsintäkter	20 700	33 900
	Hyror lokaler	339 457	337 552
	Hyror garage och parkeringsplatser	101 500	103 500
	Hyror, el	840	840
	Hyror övrigt	8 400	0
	Övriga primära intäkter	107 593	135 536
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 809 499	4 795 488
	Hyresbortfall	0	-83 248
	<i>Summa</i>	0	-83 248
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 809 499	4 712 240

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	40 737	0
Övriga sekundära intäkter	16 682	38 502
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	57 419	38 502

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-603 516	-536 508
Snö och halk-bekämpning	-41 514	-96 056
Reparationer	-343 657	-172 129
Planerat underhåll	0	-169 194
El	-338 430	-135 814
Uppvärmning	-710 865	-617 716
Vatten	-270 232	-254 270
Sophämtning	-208 537	-196 563
Fastighetsförsäkring	-73 961	-69 123
Kabel-TV och bredband	-183 995	-32 493
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-205 710	-200 913
Förvaltningsavtalskostnader	-693 395	-583 722
<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 673 812	-3 064 501

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Hyror, arrenden och leasing	0	-700
Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 144	0
Administrationskostnader	51 914	-144 337
Extern revision	-17 250	-16 000
Konsultkostnader	-76 434	-58 210
Medlemsavgifter	-44 700	-44 700
Föreningsverksamhet	-6 683	0
Övriga förvaltningskostnader	-5 045	-11 027
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-99 342	-274 974

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-188 151	-170 625
	Revisionsarvode	-10 530	-9 630
	Övriga arvoden	-17 893	-3 531
	Sammanträdesersättningar	-55 914	-28 392
	Sociala avgifter	-77 079	-66 928
	Övriga personalkostnader	0	-3 237
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-349 567	-282 343
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-772 691	-759 835
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-13 715	-13 715
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-786 406	-773 550
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	45 984	38 187
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	9 949	1 209
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	55 933	39 396
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-464 672	-276 767
	Övriga räntekostnader	-580	-1 404
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-465 252	-278 171

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 016 519	23 706 429
	Ingående anskaffningsvärde mark	320 000	320 000
	Årets investeringar	192 837	310 090
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	24 529 356	24 336 519
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 977 789	-8 217 954
	Årets avskrivningar	-772 691	-759 835
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 750 480	-8 977 789
	<i>Utgående redovisat värde</i>	14 778 876	15 358 730
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	58 000 000	58 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 011 000	1 011 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	82 000 000	82 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	489 000	489 000
	<i>Summa</i>	141 500 000	141 500 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	14 827 000	14 827 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	14 827 000	14 827 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	254 730	254 730
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	254 730	254 730
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-229 118	-215 402
	Årets avskrivningar	-13 715	-13 715
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-242 832	-229 118
	<i>Utgående redovisat värde</i>	11 897	25 612
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	50 838	0
	Årets investeringar	291 196	50 838
	Omklassificering till byggnad	-241 046	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	100 988	50 838

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	0,98%	2026-09-30	1 670 000	20 000
Nordea Hypotek AB	3,03%	2025-11-25	2 898 750	30 000
Nordea Hypotek AB	3,0%	2025-06-30	2 242 548	80 000
Nordea Hypotek AB	3,08%	2025-06-03	2 780 000	0
Nordea Hypotek AB	3,55%	2025-01-17	2 898 750	21 000
Swedbank Hypotek	3,65%	2025-01-28	1 700 000	0
			14 190 048	151 000

Långfristig del

1 650 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

20 000

Lån som ska konverteras inom ett år

12 520 048

Kortfristig del

12 540 048

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

151 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

604 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,97%

Finns swap-avtal

Nej

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Omberg II i Göteborg, org.nr. 757200-9327

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Omberg II i Göteborg för räkenskapsåret 2024. 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 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 II i Göteborg för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jakob Block
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Omberg II i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HELENA RÅDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 09:57:01



LEIF JERKVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 08:20:21



INEZ KRISTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 09:15:43



LUDVIG BLOMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 10:10:41



ALFRED JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 11:50:32



CARL-JOHAN GRAFFMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 08:38:34



SARA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 19:11:10



ATTILA VÖRÖS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 08:12:09



ERIK VICTOR OLO PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 10:16:46



JAKOB BLOCK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 20:37:12



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 12:11:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Omberg II i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAKOB BLOCK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 20:40:47



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 12:12:17



HSB – där möjligheterna bor