



# Årsredovisning 2025

## 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 2025

## 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 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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	lokaler (hyresrätt)	227
119	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 716
17	p-platser	0
<b>Totalt 138 objekt</b>		<b>5 943</b>

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
Karim Ouadaf	Ledamot
Peyman Sharafi	Ledamot
Ludvig Blomgren	Ledamot
Anton Lundh	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carl-Johan Graffman och Sara Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

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 Markus Johansson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24. På stämman deltog 17 medlemmar varav 16 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 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 2025-10-30.

Under 2025 har föreningen tagit in hjälp från HSB för att uppdatera och tydliggöra underhållsplan för kommande år. Vi beslutade då att skjuta på vissa punkter som inte var så brådskande.

2025 har vi bytt ut de fönster som var gamla samt renoverat fontänen. Vi har även åtgärdat de avvikelser vi hade gällande brandsäkerheten.

Fortsatt arbete med att se över föreningens kostnader kommer att göras under 2026.

Efter kontroll av stammar och tappvattenledningar är rekommendationen att de stående stammarna byts 2028. I samband med detta görs ett underhåll av elledningar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

## Medlemsinformation

Under året har 27 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 186 och under året har det tillkommit 35 och avgått 43 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 178.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	251	217	178	153	219
Skuldsättning, kr/kvm	2 362	2 305	2 404	2 421	2 437
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 456	2 479	2 499	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	246	215	170	169	164
Årsavgifter, kr/kvm	1 002	941	732	654	641
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	89	88	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 156	954	799	761	740
Nettoomsättning, tkr	6 332	5 809	4 712	4 482	4 393
Resultat efter finansiella poster, tkr	43	548	117	22	553
Soliditet, %	20	18	17	17	16

### 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.

## 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	139 032	0	0	139 032
Upplåtelseavgifter, kr	1 846 970	0	0	1 846 970
Underhållsfond, kr	5 821 777	0	-233 763	5 588 015
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>7 807 779</b>	<b>0</b>	<b>-233 763</b>	<b>7 574 017</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-4 542 830	548 473	233 763	-3 760 594
Årets resultat, kr	548 473	-548 473	42 858	42 858
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-3 994 357</b>	<b>0</b>	<b>276 621</b>	<b>-3 717 736</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 813 422</b>	<b>0</b>	<b>42 858</b>	<b>3 856 281</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 633 763 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	-3 994 357
Årets resultat, kr	42 858
Reservation till underhållsfond, kr	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	633 723
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-3 717 776</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>-3 717 776</b>

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

# Resultaträkning

2025-01-01  
2025-12-312024-01-01  
2024-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	6 332 399	5 809 499
Övriga rörelseintäkter	Not 3	537 355	57 419
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>6 869 753</b>	<b>5 866 918</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 4	-5 167 479	-3 673 812
Övriga externa kostnader		-172 527	-99 342
Personalkostnader	Not 5	-343 522	-349 567
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-812 416	-786 406
Övriga rörelsekostnader		0	0
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-6 495 943</b>	<b>-4 909 127</b>

**Rörelseresultat****373 810**      **957 791****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	35 273	55 933
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-366 225	-465 252
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-330 952</b>	<b>-409 319</b>

**Resultat efter finansiella poster****42 858**      **548 473****Resultat före skatt****42 858**      **548 473****Årets resultat****42 858**      **548 473**

# Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	15 323 398	14 778 876
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	5 947	11 897
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	100 988
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 329 345</b>	<b>14 891 761</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**15 329 845**      **14 892 261**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 086	4 230
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 094 702	2 464 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		514 078	557 565
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>2 611 866</b>	<b>3 026 543</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 500 000	1 500 000
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		6 228	6 228
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>6 228</b>	<b>6 228</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**4 118 094**      **4 532 772**

### Summa Tillgångar

**19 447 939**      **19 425 032**

# Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 986 002

1 986 002

Fond för yttre underhåll

5 588 015

5 821 777

*Summa Bundet eget kapital***7 574 017****7 807 779**

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-3 760 595

-4 542 830

Årets resultat

42 858

548 473

*Summa Ansamlad förlust***-3 717 736****-3 994 357**

### Summa Eget kapital

**3 856 280****3 813 422**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 13

6 562 548

1 650 000

*Summa Långfristiga skulder***6 562 548****1 650 000**

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

7 476 500

12 520 048

Leverantörsskulder

483 760

535 944

Skatteskulder

18 101

18 710

Övriga kortfristiga skulder

117 189

-11 291

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

933 561

898 200

*Summa Kortfristiga skulder***9 029 111****13 961 611**

### Summa Skulder

**15 591 659****15 611 611**

### Summa Eget kapital och skulder

**19 447 939****19 425 032**

# Kassaflödesanalys

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	373 810	957 791
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	812 416	786 406
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>812 416</b>	<b>786 406</b>
Erhållen ränta	37 347	50 529
Erlagd ränta	-374 114	-450 800
	<b>849 460</b>	<b>1 343 927</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-6 788	-67 744
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	118 937	60 557
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>112 149</b>	<b>-7 187</b>
	<b>961 609</b>	<b>1 336 740</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 250 000	-242 987
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 250 000</b>	<b>-242 987</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-131 000	-116 750
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-131 000</b>	<b>-116 750</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-419 391</b>	<b>977 003</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 900 645</b>	<b>2 923 642</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 481 253</b>	<b>3 900 645</b>

**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 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 383 668	4 894 296
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	247 756	329 153
	Hyror bostäder	0	0
	Hyror lokaler	339 964	339 457
	Hyror garage och parkeringsplatser	102 000	101 500
	Hyror förbrukningsbaserad	45 501	36 510
	Hyror övrigt	8 400	8 400
	Övriga primära intäkter	213 109	111 683
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>6 340 399</b>	<b>5 820 999</b>
	Hysesbortfall	-8 000	-11 500
	<i>Summa</i>	<b>-8 000</b>	<b>-11 500</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>6 332 399</b>	<b>5 809 499</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	447 619	0
	Övriga sekundära intäkter	89 736	57 419
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>537 355</b>	<b>57 419</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 127 046	-1 296 910
	Snö och halk-bekämpning	-73 684	-41 514
	Reparationer	-1 170 919	-343 657
	Planerat underhåll	-633 763	0
	El	-451 140	-338 430
	Uppvärmning	-681 017	-710 865
	Vatten	-332 064	-270 232
	Sophämtning	-230 742	-208 537
	Fastighetsförsäkring	-76 177	-73 961
	Kabel-TV och bredband	-179 257	-183 995
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-210 810	-205 710
	Övriga driftkostnader	-861	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-5 167 479</b>	<b>-3 673 812</b>

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-236 884	-244 065
	Revisionsarvode	-21 149	-10 530
	Övriga arvoden	-3 880	-17 893
	Löner och övriga ersättningar	-3 907	0
	Sociala avgifter	-77 702	-77 079
	Uttagsbeskattning	0	0
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	0
	Övriga personalkostnader	0	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-343 522</b>	<b>-349 567</b>

Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	31 097	45 984
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 176	9 949
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>35 273</b>	<b>55 933</b>

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-362 193	-464 672
	Övriga räntekostnader	-4 032	-580
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-366 225</b>	<b>-465 252</b>
Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 209 356	24 016 519
	Ingående anskaffningsvärde mark	320 000	320 000
	Årets investeringar	1 350 988	192 837
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>25 880 344</b>	<b>24 529 356</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 750 480	-8 977 789
	Årets avskrivningar	-806 466	-772 691
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-10 556 946</b>	<b>-9 750 480</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>15 323 398</b>	<b>14 778 876</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	72 000 000	58 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 466 000	1 011 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	59 000 000	82 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	544 000	489 000
	<i>Summa</i>	<b>133 010 000</b>	<b>141 500 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	14 827 000	14 827 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>14 827 000</b>	<b>14 827 000</b>

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	254 730	254 730
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>254 730</b>	<b>254 730</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-242 833	-229 118
	Årets avskrivningar	-5 950	-13 715
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-248 783</b>	<b>-242 833</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>5 947</b>	<b>11 897</b>
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	0
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	0	500
	Årets anskaffning	0	0
	Årets försäljning	0	0
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 975 025	2 394 416
	Övriga fordringar	119 677	70 332
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>2 094 702</b>	<b>2 464 748</b>
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 500 000	1 500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2,66%	2028-05-24	2 780 000	0
Swedbank Hypotek	2,49%	2028-06-21	2 162 548	80 000
Stadshypotek	2,98%	2028-01-30	1 700 000	0
Nordea Hypotek AB	2,38%	2026-01-19	2 877 750	21 000
Nordea Hypotek AB	2,55%	2026-11-25	2 868 750	30 000
Stadshypotek	0,98%	2026-09-30	1 650 000	20 000
			<b>14 039 048</b>	<b>151 000</b>

Långfristig del	6 562 548
Nästa års amortering av långfristig skuld	80 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 396 500
Kortfristig del	7 476 500
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	2,40%
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.

Innehållet i årsredovisningen blev klart 2026-03-02.

# 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 2025.

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 2025 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 revisionsd 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 revisorsd 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 uppger, 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 revisionsd 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 revisionsd 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, förfälskning, 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 2025 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse 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

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jakob Block  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Omberg II i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

### Helena Rådberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 15:18:12



### Leif Jerkvall

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 17:15:34



### Karim Ouadaf

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 12:42:01



### Peyman Sharafi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 10:06:38



### Ludvig Blomgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 11:41:45



### Carl-Johan Graffman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 09:53:03



### Sara Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 15:18:26



### Attila Vörös

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 11:57:47



### Anton Lundh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 13:07:06



### Jakob Block

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 12:35:51



### Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 09:02:24



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Omberg II i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

### Jakob Block

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 12:39:32



### Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 09:01:52



## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.