



# ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Brf Omberg III

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Omberg III i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9335 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1927. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-16.

## Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborg kommun:

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

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg&Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

| Antal                   | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 1                       | lokaler (hyresrätt)                   | 12                       |
| 1                       | lokaler (upplåtna med bostadsrätt)    | 16                       |
| 88                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4 567                    |
| <b>Totalt 90 objekt</b> |                                       | <b>4 595</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 45 st 1 rok, 22 st 2 rok, 16 st 3 rok, 3 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

| Namn                    | Roll       |
|-------------------------|------------|
| Lisa Albinsson Fimreite | Ordförande |
| Jonas Olsson            | Ledamot    |
| Anna-Karin Lindblad     | Ledamot    |
| Lovisa Håkansson        | Ledamot    |
| Isabella Ankarberg      | Ledamot    |
| Erik Hahn               | Ledamot    |
| Rebecka Hansson         | Ledamot    |
| Ellen Felixson          | Ledamot    |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ellen Felixson, Anna-Karin Lindblad, Lovisa Håkansson och Erik Hahn som slutade 25 sept.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lisa Albinsson Fimreite, Lovisa Håkansson, Isabella Ankarberg och Rebecka Hansson.

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

Valberedning har varit: David Wiklund (sammankallande) samt Adam Trulsson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 37 medlemmar varav 29 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8%. Årsavgifterna uppgår då till 705 kr/kvm (utan IMD el som skall beräknas i nyckeltalen).

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.  
Årsavgiften uppgår då till 720 kr/kvm (utan IMD el som skall beräknas i nyckeltalen).

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 2025-05-20.

Under 2025 har styrelsen haft 12 protokollförda möten, däribland en heldags planeringskonferens. Under året har två nya ledamöter valts in i styrelsen, och tre ledamöter har avgått. Föreningen har genomfört två städdagar och även hållit två välkomstmöten för nyinflyttade.

Den ordinarie föreningsstämman hölls i maj då de två nya ledamöterna tillträdde i styrelsen.  
Under våren har fastighetens liggande stammar i bottenplattan renoverats. Föreningen hade budgeterat för en kostnad på mellan 2 – 2,5 miljoner kronor för arbetet. Kostnadsutfallet landade på 1,5 miljoner, vilket innebär att arbetet kunde bekostas utan att nya lån behövde tas. De nyrenoverade rören har en förväntad livslängd på ca 40 år.

För att få en mer energieffektiv värmeförsörjning och ett behagligare inomhusklimat, har vi under senhösten och vintern

genomfört en optimering av fastighetens värmesystem och bytt ventiler och termostater på samtliga element. Med optimerat värmesystem ser vi fram emot lägre kostnader för fjärrvärmen på sikt. Parallellt med värmeinjusteringen genomförde vi en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i hela fastigheten. Därutöver har löpande underhåll och mindre reparationer i fastigheten skett.

Föreningens ekonomi är en prioriterad del i styrelsens arbete för att skapa en attraktiv förening. Den ekonomiska statusen är fortsatt mycket god med minimal belåning och förhållandevis låga avgifter.

Till följd av de fortsatt ökade kostnaderna för fjärrvärme, vatten och renhållning under 2025 samt de prognostiserade höjningarna för samma poster under 2026 fattade styrelsen beslutet att höja månadsavgiften med 2% från 1 januari 2026, vilket är i linje med Riksbankens inflationsmål.

#### Sedan 2014 har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd                                                                                                                                         |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2014  | Renovering tvättstuga, nytt avlopp och klinker.                                                                                                |
| 2015  | Spolning avloppsstammar.                                                                                                                       |
| 2016  | Renovering av trapphus med ommålning, nya mattor, ledstänger och energieffektiv armatur. Nya entréportar.                                      |
| 2017  | En större renovering av husets exteriör, vilket innebar att nytt tak och att hela fasaden målades. Projektet pågick nästan hela året.          |
| 2018  | Målning av husets grund                                                                                                                        |
| 2019  | OVK och omfattande brandskyddsåtgärder.                                                                                                        |
| 2020  | Ny ekonomisk plan registrerad hos Bolagsverket.                                                                                                |
| 2023  | Installation av IMD för el                                                                                                                     |
| 2024  | Nedgrävning av stuprännor längs Stockholmsgatan. Filmning av liggande stammar                                                                  |
| 2025  | Relining av liggande stammar i källarens bottenplatta. Optimering av värmesystem samt byte av termostater och ventiler i hela fastigheten. OVK |

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

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

| Årtal | Åtgärd                                                 |
|-------|--------------------------------------------------------|
| 2026  | Fasadvätt. Byte av aluminiumdörrar till trappuppgångar |

## Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 138 och under året har det tillkommit 17 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 140.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 197   | 174   | 175   | 200   | 210   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 875   | 878   | 880   | 1 097 | 1 648 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 878   | 880   | 882   | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 1     | 1     | 1     | 2     | 3     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 218   | 221   | 171   | 164   | 167   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 786   | 738   | 676   | 612   | 612   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 97    | 97    | 97    | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 806   | 755   | 701   | 664   | 660   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 703 | 3 459 | 3 180 | 3 054 | 3 036 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 85    | -107  | 330   | 453   | 466   |
| Soliditet, %                           | 58    | 59    | 59    | 52    | 41    |

### 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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                       |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 94 578                     | 0                                                                     | 1 000                     | 95 578                     |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 1 501 963                  | 0                                                                     | 135 290                   | 1 637 253                  |
| Underhållsfond, kr                    | 3 508 064                  | 0                                                                     | 36 670                    | 3 544 735                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>5 104 605</b>           | <b>0</b>                                                              | <b>172 960</b>            | <b>5 277 566</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                       |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 2 105 057                  | -107 425                                                              | -36 670                   | 1 960 961                  |
| Årets resultat, kr                    | -107 425                   | 107 425                                                               | 85 213                    | 85 213                     |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>1 997 632</b>           | <b>0</b>                                                              | <b>48 543</b>             | <b>2 046 174</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>7 102 237</b>           | <b>0</b>                                                              | <b>221 503</b>            | <b>7 323 740</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 410 000 kr samt ianspråktagande skett med 373 330 kr

## Resultatdisposition

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 1 997 631        |
| Årets resultat, kr                                  | 85 213           |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -410 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 373 330          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>2 046 174</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>2 046 174</b> |
|------------------------------------|------------------|

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

# Resultaträkning

|                                                                             |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 3 703 174                | 3 459 010                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |       | 0                        | 3 027                    |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>3 703 174</b>         | <b>3 462 037</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 3 | -2 670 901               | -2 714 569               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 4 | -159 393                 | -141 604                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 5 | -244 432                 | -256 672                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 6 | -446 581                 | -380 522                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-3 521 307</b>        | <b>-3 493 367</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>181 868</b>           | <b>-31 330</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 9 990                    | 53 610                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -106 640                 | -129 705                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-96 650</b>           | <b>-76 095</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>85 218</b>            | <b>-107 425</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>85 218</b>            | <b>-107 425</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>85 218</b>            | <b>-107 425</b>          |

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

|                                                          |       |                   |                  |
|----------------------------------------------------------|-------|-------------------|------------------|
| Byggnader och mark                                       | Not 7 | 10 195 282        | 8 800 566        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                 | Not 8 | 117 836           | 124 675          |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 9 | 0                 | 107 938          |
| <b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>            |       | <b>10 313 118</b> | <b>9 033 178</b> |

#### Finansiella anläggningstillgångar

|                                                |        |                |                |
|------------------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 10 | 322 130        | 322 130        |
| <b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>322 130</b> | <b>322 130</b> |

### Summa Anläggningstillgångar

**10 635 248 9 355 308**

### Omsättningstillgångar

#### Varulager m.m.

|                             |        |               |               |
|-----------------------------|--------|---------------|---------------|
| Övriga lagertillgångar      | Not 11 | 45 000        | 45 000        |
| <b>Summa Varulager m.m.</b> |        | <b>45 000</b> | <b>45 000</b> |

#### Kortfristiga fordringar

|                                              |        |                  |                |
|----------------------------------------------|--------|------------------|----------------|
| Kundfordringar                               |        | 5 163            | 3 693          |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 12 | 1 137 230        | 749 151        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 214 217          | 226 645        |
| <b>Summa Kortfristiga fordringar</b>         |        | <b>1 356 610</b> | <b>979 489</b> |

#### Kortfristiga placeringar

|                                       |        |                |                  |
|---------------------------------------|--------|----------------|------------------|
| Övriga kortfristiga placeringar       | Not 14 | 500 000        | 1 600 000        |
| <b>Summa Kortfristiga placeringar</b> |        | <b>500 000</b> | <b>1 600 000</b> |

#### Kassa och bank

|                             |        |               |               |
|-----------------------------|--------|---------------|---------------|
| Kassa och bank              | Not 15 | 22 169        | 94 598        |
| <b>Summa Kassa och bank</b> |        | <b>22 169</b> | <b>94 598</b> |

### Summa Omsättningstillgångar

**1 923 779 2 719 087**

### Summa Tillgångar

**12 559 027 12 074 395**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser                  | 1 732 831        | 1 596 541        |
| Fond för yttre underhåll         | 3 544 735        | 3 508 064        |
| <b>Summa Bundet eget kapital</b> | <b>5 277 566</b> | <b>5 104 605</b> |

#### Fritt eget kapital

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 1 960 961        | 2 105 057        |
| Årets resultat                  | 85 218           | -107 425         |
| <b>Summa Fritt eget kapital</b> | <b>2 046 179</b> | <b>1 997 631</b> |

### Summa Eget kapital

**7 323 745** **7 102 237**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|                                                 |        |                  |                  |
|-------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 2 500 000        | 1 522 000        |
| <b>Summa Långfristiga skulder</b>               |        | <b>2 500 000</b> | <b>1 522 000</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                                 |        |                  |                  |
|-------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 1 522 000        | 2 500 000        |
| Leverantörsskulder                              |        | 531 913          | 258 528          |
| Skatteskulder                                   |        | 14 794           | 6 310            |
| Övriga kortfristiga skulder                     |        | 75 519           | 78 016           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 17 | 591 057          | 607 304          |
| <b>Summa Kortfristiga skulder</b>               |        | <b>2 735 283</b> | <b>3 450 158</b> |

### Summa Skulder

**5 235 283** **4 972 158**

### Summa Eget kapital och skulder

**12 559 027** **12 074 395**

# Kassaflödesanalys

|                                                                                     | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | 181 868                  | -31 330                  |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       | 446 581                  | 380 522                  |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>446 581</b>           | <b>380 522</b>           |
| Erhållen ränta                                                                      | 5 657                    | 53 610                   |
| Erlagd ränta                                                                        | -98 988                  | -131 004                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>535 118</b>           | <b>271 798</b>           |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | 16 549                   | -35 939                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 255 473                  | 167 970                  |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>272 022</b>           | <b>132 032</b>           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>807 140</b>           | <b>403 829</b>           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                          |                          |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -1 726 521               | -122 013                 |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-1 726 521</b>        | <b>-122 013</b>          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser                                        | 136 290                  | 99 611                   |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>136 290</b>           | <b>99 611</b>            |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-783 091</b>          | <b>381 428</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>2 421 583</b>         | <b>2 040 155</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>1 638 492</b>         | <b>2 421 583</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:         | 25 år.     |
| 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        | 2024-01-01        |
|-------|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       |                                             | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                     |                   |                   |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad     | 3 224 586         | 2 983 115         |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad    | 135 645           | 148 725           |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 226 008           | 226 008           |
|       | Årsavgifter lokaler                         | 16 140            | 16 140            |
|       | Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad     | 197               | 56                |
|       | Hyror lokaler                               | 6 000             | 6 000             |
|       | Övriga primära intäkter                     | 100 598           | 83 966            |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>3 709 174</b>  | <b>3 464 010</b>  |
|       | Hysesbortfall                               | -6 000            | -5 000            |
|       | <i>Summa</i>                                | <b>-6 000</b>     | <b>-5 000</b>     |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>3 703 174</b>  | <b>3 459 010</b>  |
|       |                                             |                   |                   |
| Not 3 | Driftskostnader                             | 2025-01-01        | 2024-01-01        |
|       |                                             | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|       | <i>Driftskostnader</i>                      |                   |                   |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning           | -481 481          | -437 822          |
|       | Snö- och halkbekämpning                     | -36 609           | -26 331           |
|       | Reparationer                                | -228 132          | -273 212          |
|       | Planerat underhåll                          | -373 330          | -523 067          |
|       | El                                          | -226 383          | -233 596          |
|       | Uppvärmning                                 | -495 131          | -537 294          |
|       | Vatten                                      | -280 286          | -208 589          |
|       | Sophämtning                                 | -114 367          | -34 456           |
|       | Fastighetsförsäkring                        | -77 243           | -72 118           |
|       | Kabel-TV och bredband                       | -204 765          | -223 384          |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift        | -153 174          | -144 700          |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                | <b>-2 670 901</b> | <b>-2 714 569</b> |

| Not 4 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | -940                     | -3 330                   |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -53 363                  | -64 231                  |
|       | Extern revision                                                                          | -14 000                  | -14 750                  |
|       | Konsultkostnader                                                                         | -26 828                  | -5 239                   |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -35 400                  | -35 400                  |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -22 544                  | -914                     |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -6 318                   | -17 740                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-159 393</b>          | <b>-141 604</b>          |
| Not 5 | Personalkostnader                                                                        | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -156 000                 | -154 727                 |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -13 118                  | -4 299                   |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -20 280                  | -12 948                  |
|       | Löner och övriga ersättningar                                                            | 1 196                    | -7 196                   |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -55 480                  | -54 299                  |
|       | Övriga personalkostnader                                                                 | -750                     | -23 203                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-244 432</b>          | <b>-256 672</b>          |
| Not 6 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -379 252                 | -318 530                 |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | -47 692                  | -47 692                  |
|       | Avskrivningar på maskiner och inventarier                                                | -19 637                  | -14 300                  |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-446 581</b>          | <b>-380 522</b>          |

| Not 7 | Byggnader och mark                           | 2025-12-31        | 2024-12-31         |
|-------|----------------------------------------------|-------------------|--------------------|
|       | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>       |                   |                    |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader         | 15 802 482        | 15 802 482         |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark              | 304 000           | 304 000            |
|       | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar  | 1 355 688         | 1 355 688          |
|       | Årets investeringar                          | 1 821 661         | 0                  |
|       | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>19 283 830</b> | <b>17 462 170</b>  |
|       | <i>Akkumulerade avskrivningar</i>            |                   |                    |
|       | Ingående avskrivningar                       | -8 661 604        | -8 295 382         |
|       | Årets avskrivningar                          | -426 944          | -366 222           |
|       | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>      | <b>-9 088 548</b> | <b>-8 661 604</b>  |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>              | <b>10 195 282</b> | <b>8 800 566</b>   |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                        | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i>  |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder            | 27 000 000        | 46 000 000         |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler             | 93 000            | 93 000             |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder               | 47 000 000        | 65 000 000         |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                | 398 000           | 358 000            |
|       | <i>Summa</i>                                 | <b>74 491 000</b> | <b>111 451 000</b> |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i>  |
|       | Fastighetsinteckning                         | 11 423 300        | 11 423 300         |
|       | Varav i eget förvar                          | -2 632 000        | -2 632 000         |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <b>8 791 300</b>  | <b>8 791 300</b>   |
| Not 8 | Maskiner och andra tekniska anläggningar     | 2025-12-31        | 2024-12-31         |
|       | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>       |                   |                    |
|       | Ingående anskaffningsvärde                   | 275 740           | 261 665            |
|       | Årets investeringar                          | 12 798            | 14 075             |
|       | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>288 538</b>    | <b>275 740</b>     |
|       | <i>Akkumulerade avskrivningar</i>            |                   |                    |
|       | Ingående avskrivningar                       | -151 065          | -136 765           |
|       | Årets avskrivningar                          | -19 637           | -14 300            |
|       | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>      | <b>-170 702</b>   | <b>-151 065</b>    |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>              | <b>117 836</b>    | <b>124 675</b>     |

| Not 9  | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2025-12-31       | 2024-12-31     |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                  |                |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 107 938          | 0              |
|        | Årets investeringar                                                   | 1 713 723        | 107 938        |
|        | Omklassificering till byggnad                                         | -1 821 661       | 0              |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>0</b>         | <b>107 938</b> |
|        | Relining bottenplattan                                                |                  |                |
| Not 10 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                                | 2025-12-31       | 2024-12-31     |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                         |                  |                |
|        | Ingående värde andel i HSB                                            | 500              | 500            |
|        | Andelar HSB Solcellspark                                              | 321 630          | 321 630        |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                   | <b>322 130</b>   | <b>322 130</b> |
| Not 11 | Övriga lagertillgångar                                                | 2025-12-31       | 2024-12-31     |
|        | <i>Övriga lagertillgångar</i>                                         |                  |                |
|        | Fönsterlager                                                          | 45 000           | 45 000         |
|        | <i>Summa Övriga lagertillgångar</i>                                   | <b>45 000</b>    | <b>45 000</b>  |
| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar                                        | 2025-12-31       | 2024-12-31     |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                              |                  |                |
|        | Avräkningskonto HSB                                                   | 1 116 323        | 726 985        |
|        | Övriga fordringar                                                     | 20 907           | 22 166         |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                                        | <b>1 137 230</b> | <b>749 151</b> |
| Not 13 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                          | 2025-12-31       | 2024-12-31     |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>                   |                  |                |
|        | Upplupna ränteintäkter                                                | 4 333            | 0              |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                   | 209 884          | 226 645        |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>             | <b>214 217</b>   | <b>226 645</b> |

**Not 14 Övriga kortfristiga placeringar** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

|                                              |                |                  |
|----------------------------------------------|----------------|------------------|
| SBAB tom 2026-03-20                          | 500 000        | 1 600 000        |
| <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i> | <b>500 000</b> | <b>1 600 000</b> |

**Not 15 Kassa och bank** **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Kassa                       | 0             | 0             |
| SEB                         | 11 808        | 13 323        |
| SBAB                        | 10 361        | 81 275        |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | <b>22 169</b> | <b>94 598</b> |

**Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>    | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek        | 2,83%            | 2028-09-30        | 2 500 000        | 0                           |
| Stadshypotek        | 2,80%            | 2026-12-30        | 1 522 000        | 0                           |
|                     |                  |                   | <b>4 022 000</b> | <b>0</b>                    |

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| Långfristig del                                           | 2 500 000 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 0         |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 1 522 000 |
| Kortfristig del                                           | 1 522 000 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 0         |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 0         |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0         |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,82%     |
| Finns swap-avtal                                          | Nej       |

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 331 722        | 324 965        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 8 168          | 516            |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 251 167        | 281 823        |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>591 057</b> | <b>607 304</b> |

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. Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-07.

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Omberg III i Göteborg för räkenskapsåret 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Timmie Löfgren  
Av föreningen vald revisor



HSB – där möjligheterna bor

## Verksamhetsberättelse 2025

### VERKSAMHETSBERÄTTELSE SYFTE OCH MÅL

Det övergripande målet för bostadsrättsföreningen Omberg 3 är att fastigheten ska vara välskött, ha en god ekonomi och en god boendegemenskap. Detta har varit ledorden med vår HSB-förening sedan den bildades 1927 och vi fortsätter att verka i den andan.

Vi anser att de som bäst förvaltar och utvecklar fastigheten och boendemiljön är medlemmarna. HSB Göteborg sköter den ekonomiska förvaltningen medan styrelsen har kontroll över den tekniska förvaltningen och underhållsplanen med stöd av HSB Göteborg. Målet är att vi ska ha total insyn och kontroll gällande allt som rör fastigheten, att hålla nere kostnaderna och att öka medlemsengagemanget. På så sätt skapar vi ett attraktivt och trivsamt boende.

Entreprenörer och professionell hjälp anlitas vid behov. En extern fastighetsförvaltare sköter regelbunden rondering av fastigheten och mindre reparationer samt vinterväghållning. Styrelsen har dock operativa arbetsuppgifter i driften av fastigheten och arbetar för att involvera medlemmarna.

### DET GODA BOENDET

De flesta gemensamma aktiviteter som arrangeras i vår förening sker på vår innergård. Vi vill skapa en trivsam utemiljö som inbjuder till att boende i alla åldrar ska nyttja gården och umgås där.

Vi anlitar en entreprenör för trädgårdsskötsel, men alla boende bjuds in till regelbundna städdagar då utemiljön och gemensamma utrymmen inomhus sköts om. Som en del i föreningens miljöarbete strävar vi mot att minska det brännbara hushållsavfallet och öka andelen sopor som återvinns, både för miljöns och för ekonomins skull. Vi arbetar också för att minska förbrukningen av el, vatten och värme.