



# ÅRSREDOVISNING 2017

HSB brf Omberg II



HSB – där möjligheterna bo



Org Nr: 757200-9327

# Styrelsen för Hsb Brf Omberg II i Göteborg

Org.nr: 757200-9327

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

---

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB brf Omberg II (757200-9327) avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsförening är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att upplåta bostäder med bostadsrätt. Föreningen byggdes 1928 och har sitt säte i Göteborg Kommun. Gällande stadgar registrerades 2006-08-25. Nya stadgar var ej registrerade per 2017-12-31. Registreringen kommer ske i början på 2018.

### MÅL OCH VISIONER

Brf Omberg II strävar efter att vara en modern förening i en attraktiv stadsdel i Göteborg som erbjuder ett långsiktigt och trevligt boende för alla sina medlemmar. Två av föreningens stora tillgångar att förvalta i det avseendet är den charmiga fastigheten med sin historia och den trevliga innergården med parkkaraktär.

### FÖRENINGENS FASTIGHETER

Föreningen som har beteckningen Bagaregården 18:2 förfogar över en fastighet med 119 lägenheter och en lokal. Till fastigheten hör 17 st. parkeringsplatser. Den totala lägenhetsytan är 5 622 m<sup>2</sup>. Lokalyta 227 kvm

Föreningens 119 st bostäder fördelar sig enligt följande:      83 st 1 r o k

35 st 2 r o k

1 st 3 r o k

Det finns två stycken i hopslagna lägenheter dvs. 4 lägenheter är 2 så antalet bostäder är således 117 st

### MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie årsstämma hölls den 24 april 2017. 22 personer var närvarande varav 18 var röstberättigade medlemmar. En extra stämma hölls den 14 september 2017 då 13 röstberättigade medlemmar röstade för att anta nya stadgar.

HSB Brf Omberg II i Göteborg, org.nr. 757200-9327

Vid årets slut hade föreningen 183 medlemmar och 121 lägenheter varav en är en lokal och en är gästlägenhet. Under året har 20 överlåtelse gjorts. Styrelsen har godkänt sex andrahandsuthyrningar varav tre var förlängningar.

Styrelsens sammansättning under 2017, fr.o.m. april är som följer:

Sebastian Armonioso, ordförande och firmatecknare (avgick i oktober)  
Marika Andersson, vice ordförande och firmatecknare (ordförande sedan oktober)  
Daniela Börjesson, sekreterare  
Attila Vörös, kassör och firmatecknare  
Sara Eriksson, ledamot och firmatecknare  
Carl-Johan Graffman, ledamot  
Max Green, ledamot  
Leif Jerkvall, ledamot och representant HSB

Sebastian Armonioso avgick i oktober 2017 pga flytt, och Marika Andersson tillträdde då som ordförande. Valberedningen har påbörjat sitt arbete att hitta nya kandidater till styrelsen.

Lena-Marie Ahl har under året varit revisor, vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

På årsstämman valdes Mika Nilsson och Maria Andrén som valberedning, 1 år.

## FÖRVALTARE, EKONOM OCH ANDRA AVTAL

Förvaltartjänsten har under större delen av året skötts av Mattias Schwerdfeger på HSB Göteborg, de senaste månaderna har Madeleine Hallberg (också HSB Göteborg) tagit över denna position då Mattias har gått vidare till annan tjänst på HSB. Ekonomi och hjälp med budgetarbete har skötts av Jeanette Klavborn, också från HSB Göteborg.

Fastighetsskötsel har utförts av Riksbyggen AB. Städning har utförts av HSB Göteborg.

## ARVODEN OCH ERSÄTTNINGAR

Under året har arvoden **157 120 SEK** utgått. Denna summa inkluderar styrelsearvoden, arvode till revisor, sammanträdesersättningar samt kursavgifter och sociala avgifter. Föreningen har överlag låga styrelsearvoden jämfört med övriga HSB-föreningar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

En ny styrelse tillträdde i april och under verksamhetsåret 2016 avgick två medlemmar i styrelsen samt att det sedan tidigare fanns en vakant plats. Då få i föreningen visat intresse att delta i styrelsearbete lider Omberg 2 som många bostadsrättsföreningar av ett begränsat antal styrelsemedlemmar. Av det skälet har styrelsen under de senaste två åren valt att anta ett mer digitalt arbetssätt där ledamöter i högre grad kan dela på ansvar och uppgifter. Detta har fungerat mycket väl och möjliggjort för styrelsen att arbeta effektivt och väsentligt dra ner på handläggningstider, till gagn för våra medlemmar. Styrelsen har också arbetat med att i högre grad använda digital lagring och arkivering av dokument. Detta är rimligt då föreningen har ett nära samarbete med HSB där den mesta kommunikation sker digitalt. Det är också avsett att underlätta för överlämningar till kommande styrelser.

Som ett led i detta sker också mer kommunikation digitalt, både gällande distribution av informationsbrev till medlemmar samt en större aktivitet i föreningens grupp på Facebook. Syftet med det senare är att enkelt kunna

distribuera information och även att medlemmar ska kunna få kontakt med varandra gällande gemensamma frågor eller aktiviteter.

Under verksamhetsåret har föreningen valt att anta nya stadgar, detta röstades fram vid ordinarie årsstämman samt vid en extrastämma. Då Omberg II tidigare har tämligen gamla stadgar från 2003 som inte följt med i utvecklingen skiljer sig en del texter åt ganska avsevärt med avseende på formuleringar och tydlighet. De nya stadgarna är mer detaljerade och i styrelsens tycke tydligare och bättre. Några skillnader som kan nämnas är att ordföranden nu väljs separat vid årsstämman, att styrelsen i högre grad kan använda elektronisk kommunikation, att kallelser till stämma kan skickas ut tidigare än nu och att föreningen får möjlighet att ta ut en administrativ avgift vid andrahandsupplåtelser.

Under året har belysningen i samtliga källare och tvättstuga bytts ut till rörelseaktiverad belysning, för att underlätta både för medlemmar och även städning. Två städdagar har genomförts där vi framöver önskar se ännu större uppslutning, det är ett tillfälle att hjälpa till att förvalta föreningens gemensamma ytor och fortsätta vara en attraktiv förening samt också möjlighet att träffa andra medlemmar.

OVK har genomförts och avslutats samt godkänts. Några lägenheter har inneburit bom vid ett antal försök och styrelsen samt förvaltaren har arbetat hårt för att få kontakt med lägenheternas innehavare. Att inte åtgärda brister vid OVK kan innebära stora kostnader för föreningen i framtiden varför styrelsen uppmanar berörda medlemmar att åtgärda sina brister.

En vindsutbyggnad har under året avslutats och två är godkända och påbörjade. Under 2017 förvärvade föreningen en lokal i fastigheten, styrelsen har sedan dess arbetat aktivt med att försöka hitta en hyresgäst. Då lokalen har ett stort renoveringsbehov förs just nu diskussion med en eventuell kommande hyresgäst om vilken grad av renovering som ska göras och hur.

Styrelsen har sedan tidigare påbörjat ett arbete med att se över föreningens fasta kostnader och långsiktiga ekonomiska stabilitet. Bland annat så har försäkringsavtal bytts till föreningens nytta och föreningen har fullgott försäkringsskydd via Moderna Försäkringar fr o m 1 januari 2017. Avgifterna höjdes inte utan kvarstår. Gästlägenheten har varit uthyrd 93 nätter under året.

#### REPARATIONER OCH DYLIKT UNDER ÅRET

- OVK har genomförts
- Ny belysning i källargångar har installerats.
- Fönsterbyten genomfördes enligt löpande plan.
- Två städdagar avlöpte väl. En hel del skräp från vindar och källargångar rensades ut.
- Vattenskada i en lägenhet reparerades.
- Avtal har tecknats med Inspector gällande överlåtelsebesiktningar.
- Besiktning av lekplats har genomförts och godkänts.
- Förtydligande och uppdatering av dokument på föreningens hemsida gällande renovering och andrahandsuthyrning.
- Problem gällande IT samt portar har under året varit en utmaning men är nu åtgärdat.

Föreningens underhållsplan sträcker sig till 2026. Framtida underhåll innefattar bland annat renoveringar av trapphus och upprustning av källare.

## ÖVRIGT

Fritidskommittén anordnade en lyckad kräftsiva och en adventskväll med glögg och pepparkakor. Båda var uppskattade. För kräftsivan hyrdes ett partytält in vilket kom väl till pass och det var ett 20tal medlemmar närvarande.

## EKONOMI

### FLERÅSÖVERSIKT

tkr	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 065	3 925	3 764	3 704	3 573
Resultat efter finansiella poster	303	322	-1304	-651	376
Balansomslutning	19 608	16 451	16 786	14 491	14 499
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	644	625	607	590	571
Underhållsfond	2 716	2 248	3 134	3 673	3 203
Soliditet i %	20	21	18	30	35

### FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	159 437	0	623	160 060
Upplåtelseavgifter	1 554 485	0	113 757	1 668 242
Fond för yttre underhåll	2 248 128	468 361	0	2 716 489
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 962 050</b>	<b>468 361</b>	<b>114 380</b>	<b>4 544 791</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-795 133	-145 954	0	-941 087
Årets resultat	322 407	-322 407	303 219	303 219
<b>S:a ansamlad vinst/förlust</b>	<b>-472 726</b>	<b>-468 361</b>	<b>303 219</b>	<b>-613 754</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 489 324</b>			<b>3 906 923</b>

## ÅRSAVGIFTERNA

Under räkenskapsåret 2017-01-01 höjdes avgifterna med 3 % och uppgick därmed till 644 kr/m<sup>2</sup>.

Efter räkenskapsårets utgång har inga avgiftsjusteringar skett.

## RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörandenoter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-941 087
Årets resultat	<u>303 219</u>
Ansamlad förlust	<b>-637 868</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-353 598
Avsättning till underhållsfond	726 000
Balanserat resultat	<u>-1 010 270</u>
Ansamlad förlust	<b>-637 868</b>





## Hsb Brf Omberg II i Göteborg

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 065 365	3 925 305
Övriga rörelseintäkter	Not 2	31 873	27 091
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 097 238</b>	<b>3 952 396</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 307 924	-2 300 070
Underhållskostnader	Not 4	-353 598	-257 639
Övriga externa kostnader	Not 5	-226 159	-221 935
Personalkostnader	Not 6	-157 120	-149 833
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-533 695	-525 811
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 578 496</b>	<b>-3 455 288</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>518 742</b>	<b>497 108</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 375	1 741
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-216 898	-176 442
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-215 523</b>	<b>-174 701</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>303 219</b>	<b>322 407</b>

**Hsb Brf Omberg II i Göteborg****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 13 679 750 14 206 600

Inventarier

Not 12 20 534 27 379

13 700 284 14 233 979*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

**13 700 784** **14 234 479****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 9 138 0

Övriga fordringar

Not 15 2 091 686 1 470 465

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 283 130 246 312

2 383 954 1 716 777

Kortfristiga placeringar

Not 17 3 300 000 500 000

Kassa och bank

223 415 0

Summa omsättningstillgångar

**5 907 369** **2 216 777****Summa tillgångar****19 608 153** **16 451 256**

**Hsb Brf Omberg II i Göteborg**

<b>Balansräkning</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 828 302	1 713 922
Underhållsfond	2 716 489	2 248 128
	<u>4 544 791</u>	<u>3 962 050</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-941 087	-795 133
Årets resultat	303 219	322 407
	<u>-637 868</u>	<u>-472 726</u>
Summa eget kapital	<b>3 906 923</b>	<b>3 489 324</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 14 712 798	11 954 798
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 42 000	42 000
Leverantörsskulder	347 565	272 686
Skatteskulder	7 895	7 858
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 0	82 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 590 972	601 686
	<u>988 432</u>	<u>1 007 134</u>
Summa skulder	<b>15 701 230</b>	<b>12 961 932</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>19 608 153</b>	<b>16 451 256</b>

A



## Hsb Brf Omberg II i Göteborg

### Noter

#### Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

#### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

#### Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,93%
Inventarier	20,00%
Fönster	2,50%
Tak	2,50%

#### Intäktsredovisning

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

#### Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

#### Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

#### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.



## Hsb Brf Omberg II i Göteborg

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	3 745 837	3 616 896
	Hyror	152 313	112 900
	Elintäkter	840	330
	Avfallsintäkter	68 303	98 143
	Ovriga intäkter (städavgifter m.m)	98 072	97 036
		<b>4 065 365</b>	<b>3 925 305</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Övriga intäkter	31 873	27 091
	* Varav för mkt prel. upptagna arvoden tidigare år	0	19 890
	Varav återbäring från Länsförsäkringar	14 736	0
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	269 656	262 975
	Reparationer	217 908	255 098
	El	90 650	93 897
	Uppvärmning	529 775	558 977
	Vatten	234 503	234 896
	Sophämtning	110 328	140 538
	Ovriga avgifter	184 060	183 627
	Förvaltningsarvoden	508 560	534 240
	Övriga driftskostnader	162 484	35 822
		<b>2 307 924</b>	<b>2 300 070</b>
<b>Not 4</b>	<b>Underhållskostnader</b>		
	Byggnad invändigt	0	97 900
	VVS	148 352	64 024
	El och tele	205 246	0
	Markytor	0	46 615
	Utrustning	0	49 100
		<b>353 598</b>	<b>257 639</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Fastighetsskatt	164 255	158 756
	Medlemsavgifter	42 300	42 000
	Övriga externa kostnader	19 604	21 179
		<b>226 159</b>	<b>221 935</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	89 600	88 600
	Sammanträdesersättningar	15 600	18 700
	Revisorsarvode	8 064	7 974
	Löner och andra ersättningar	4 500	3 000
	Sociala kostnader	39 356	31 559
		<b>157 120</b>	<b>149 833</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	526 848	518 966
	Inventarier	6 845	6 845
		<b>533 693</b>	<b>525 811</b>
<b>Not 8</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter skattekonto	2	44
	Övriga ränteintäkter	1 373	1 697
		<b>1 375</b>	<b>1 741</b>
<b>Not 9</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	159 533	174 282
	Övriga finansiella kostnader	57 365	2 160
		<b>216 898</b>	<b>176 442</b>
<b>Not 10</b>	<b>Årets resultat</b>		
	Redovisat resultat	<b>303 219</b>	<b>322 407</b>
	Förslag till avsättning underhållsfond	-726 000	-726 000
	Förslag till disposition underhållsfond	353 598	257 639
	Resultat efter underhållspåverkan	-69 183	-145 954
	Högre avskrivningar pga K3	286 741	286 741
	Resultat efter underhållspåverkan och K3 påverkan	217 558	140 787



## Hsb Brf Omberg II i Göteborg

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>					
Ingående anskaffningsvärde	18 540 119	18 432 897			
Årets investeringar	0	282 462			
Utrangering	0	-175 240			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 540 119	18 540 119			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 653 519	-4 309 793			
Årets avskrivningar	-526 850	-518 966			
	0	175 240			
Utgående avskrivningar	-5 180 369	-4 653 519			
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>13 359 750</b>	<b>13 886 600</b>			
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>320 000</b>	<b>320 000</b>			
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>13 679 750</b>	<b>14 206 600</b>			
Taxeringsvärde för Bagaregården 18:2					
Byggnad - bostäder	46 000 000	46 000 000			
Byggnad - lokaler	1 040 000	1 040 000			
	47 040 000	47 040 000			
Mark - bostäder	49 000 000	49 000 000			
	49 000 000	49 000 000			
Taxeringsvärde totalt	96 040 000	96 040 000			
<b>Not 12 Inventarier</b>					
Ingående anskaffningsvärde	186 157	151 933			
Årets investeringar	0	34 224			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186 157	186 157			
Ingående avskrivningar	-158 778	-151 933			
Årets avskrivningar	-6 845	-6 845			
Utgående avskrivningar	-165 623	-158 778			
<b>Bokfört värde</b>	<b>20 534</b>	<b>27 379</b>			
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
<b>Not 14 Kundfordringar</b>					
Hyses och avgiftsfordringar	9 138	0			
	9 138	0			
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 080 146	1 187 276			
Skattekonto	6 515	3 189			
Handkassa	5 025	0			
Handpenning lokal 1001	0	280 000			
	2 091 686	1 470 465			
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	269 829	246 185			
Upplupna intäkter	13 301	127			
	283 130	246 312			
<b>Not 17 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2017-10-31	2018-01-31	3 mån	0,15%	500 000
					500 000
Bostadsrättslokal nr 1001				2 800 000	0
Fasträntepaceringar				500 000	500 000
				3 300 000	500 000



## Hsb Brf Omberg II i Göteborg

## Noter

2017-12-31

2016-12-31

## Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788664385	1,50%	2020-01-23	3 045 750	21 000
Nordea	39788742386	0,80%	2018-10-17	1 766 000	0
Nordea	39788773168	0,47%	2018-05-30	2 800 000	0
Nordea	39788798330	0,62%	2018-01-03	1 700 000	0
Swedbank Hypotek	2754824635	1,39%	2021-11-25	3 040 500	21 000
Swedbank Hypotek	2850232402	1,50%	2019-06-19	2 402 548	0
				14 754 798	42 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

14 712 798

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

14 544 798

## Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar

14 827 000

12 054 000

## Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

42 000

42 000

## Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Förutbetalad upplåtelse vindsupbyggnad

0

82 904

0

82 904

## Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader

27 278

27 943

Övriga upplupna kostnader

227 853

222 560

Förutbetalda hyror och avgifter

335 841


351 183

590 972

601 686

Göteborg 22/2 2018

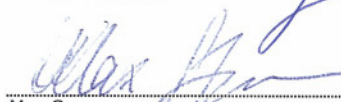
  
 Attila Vörös


  
 Carl-Johan Gråffman

  
 Daniela Börjesson

  
 Leif Jerkvall

  
 Marika Andersson

  
 Max Green

  
 Sara Eriksson

Vår revisionsberättelse har W-03-06 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
 Lena-Marie Ahl  
 Av föreningen vald revisor

  
 Susanne Andersson  
 BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Omberget II i Göteborg, org.nr757200-9327

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Omberget II i Göteborg för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorenas 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Omberget II i Göteborg för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

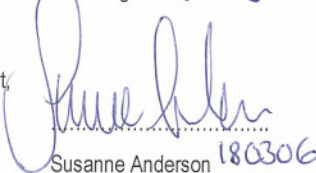
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 den 25/2, 2018



Susanne Anderson 180306

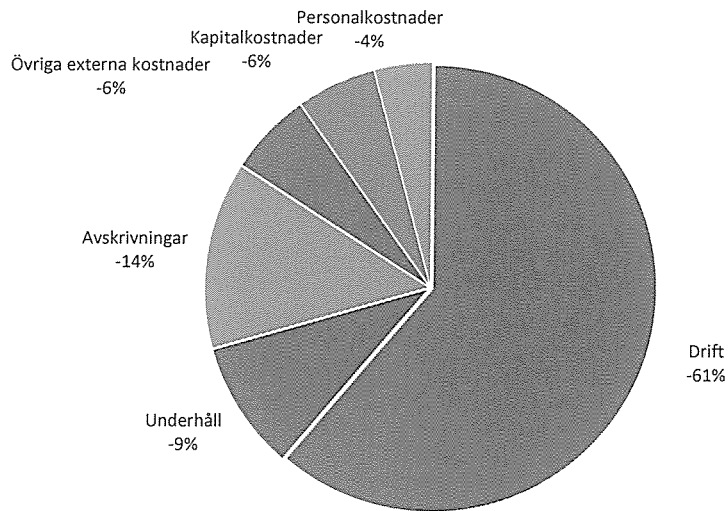
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Lena-Marie Ahl  
Av föreningen vald revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

