



# ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Brf Omberg II



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

# STYRELSEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Omberg II i Göteborg

Org. nr: 757200-9327

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018.01.01 - 2018.12.31 *af*

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för HSB Bostadsrättsförening Omberg II i Göteborg

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB brf Omberg II är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Bagaregården 18:2. Det finns i denna fastighet sammanlagt 120 st lägenheter (varav 1 är gästlägenhet), 1 st lokal och 17 st p-platser.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Totala lägenhetsytan är 5 622 kvm.

Totala lokalytan är 227 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Stockholmsgatan 40.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.


*Föreningens 119 st bostäder fördelar sig enligt följande:*

*73 st 1 r o k*

*37 st 2 r o k*

*7 st 3 r o k (varav 1 lgh är 3,5)*

*2 st 4 r o k*

Årsredovisningen är upprättad i SEK. 

## Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret 2018-01-01 gjordes ingen höjning avseende avgifterna och uppgick därefter i genomsnitt till 644 kr/m<sup>2</sup>.

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 3% den 2019-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 663 kr/m<sup>2</sup>.

### Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

OVK har slutförts. Samtliga brandvarnare i fastighetens gemensamma utrymmen har bytts. Två städdagar har avlöpt med arbete av gemensamma ytor. Besiktning av lekplats har genomförts och godkänts.


### Under året har följande reparationer gjorts

Taktornet har reparerats och förstärkts. Nödvändig reparation efter vattenskada är genomförd. Reparation och tätning av fontän. En hel del byggfrågor har uppstått pga äldre renoveringar/uppbyggnader där man frångått ritningar och bygglov, pga preskribering hos byggnadsnämnden har föreningen tvingats ta en del kostnader för åtgärder.

### Under året har följande investeringar gjorts

Ny torktumlare är installerad på station 1.

### Förväntad framtida utveckling

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

## MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23/4 2018. I stämman deltog 15 medlemmar varav 12 var röstberättigade.

Föreningen hade vid årets början 183 medlemmar samt vid årets slut 184. Tillkommande medlemmar under året har varit 25 samt avgående 24.

Under året har 17 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Marika Andersson	ordförande
Sara Eriksson	vice ordförande
Carl-Johan Graffman	sekreterare
Attila Vörös	kassör
Maria Abbestam	ledamot
Max Green	ledamot
Julia Englund	ledamot
Leif Jerkvall	utsedd av HSB-förening

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:


Marika Andersson, Attila Vörös, Carl-Johan Graffman, Max Green

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Marika Andersson, Sara Eriksson, Attila Vörös, Carl-Johan Graffman, två i förening.

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

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit ordförande med övriga styrelsen som suppleanter, vald av stämman.

Valberedning har varit Mika Nilsson samt Maria Andreen, vald av stämman. 

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	4 071	4 065	3 925	3 764	3 704
Resultat efter finansiella poster tkr	-2 642	303	322	-1 304	-651
Balansomslutning tkr	17 282	19 608	16 451	16 786	14 491
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	644	644	625	607	590
Underhållsfond tkr	3 496	2 716	2 248	3 134	3 673
Soliditet i %	8	20	21	18	30

**FÖRÄNDRINGAR AV 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	160 060	0	-21 322	138 738
Upplåtelseavgifter	1 668 242	0	115 422	1 783 664
Fond för yttre underhåll	2 716 489	372 402	406 930	3 495 821
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>4 544 791</b>	<b>372 402</b>	<b>501 030</b>	<b>5 418 223</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-941 087	-69 183	-406 930	-1 417 200
Årets resultat	303 219	-303 219	-2 641 744	-2 641 744
<b>S:a ansamlad vinst/förlust</b>	<b>-637 868</b>	<b>-372 402</b>	<b>-3 048 674</b>	<b>- 4 058 944</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 906 923</b>	<b>0</b>	<b>-2 547 644</b>	<b>1 359 279</b>

\*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 726 000 kr samt disposition ur med 319 070 kr.

Under året har stämman dödat bostadsrättslokalen 1001, för att istället ha lokalen upplåten som hyresrätt. Insatsen har därmed minskat med 22 000 kr.

Försäljning av vindsutrymme har skett under året vilket innebär, insats 678 kr och upplåtelseavgift 115 422 kr.



## RESULTATDISPOSITION

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

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

Enligt de nya stadgarna som antogs 2018 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-1 417 200
Årets resultat	-2 641 744
	<b>-4 058 944</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<b>-4 058 944</b>
---------------------	-------------------

CA



## Hsb Brf Omberg II i Göteborg

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 071 189	4 065 365
Övriga rörelseintäkter	Not 2	137 765	31 873
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 208 954</b>	<b>4 097 238</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 644 498	-2 307 924
Underhållskostnader	Not 4	-319 070	-353 598
Övriga externa kostnader	Not 5	-236 822	-226 159
Personalkostnader	Not 6	-169 513	-157 120
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-533 695	-533 695
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 903 598</b>	<b>-3 578 496</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>305 356</b>	<b>518 742</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 162	1 375
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 948 262	-216 898
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 947 100</b>	<b>-215 523</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>-2 641 744</b>	<b>303 219</b>

GA





## Hsb Brf Omberg II i Göteborg

## Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 13 152 900 13 679 750

Inventarier

Not 12 13 689 20 534

13 166 589 13 700 284*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

**13 167 089 13 700 784**

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 3 757 9 138

Övriga fordringar

Not 15 1 512 578 2 091 686

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 330 762 283 130

1 847 097 2 383 954

Kortfristiga placeringar

Not 17 2 000 000 3 300 000

Kassa och bank

223 415 223 415

Summa omsättningstillgångar

**4 070 512 5 907 369****Summa tillgångar****17 237 601 19 608 153**

**Hsb Brf Omberg II i Göteborg****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 922 402

1 828 302

Underhållsfond

3 495 821

2 716 489

5 418 2234 544 791*Anslamlad förlust*

Balanserat resultat

-1 417 200

-941 087

Årets resultat

-2 641 744303 219-4 058 944-637 868

Summa eget kapital

**1 359 279****3 906 923****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

14 628 798

14 712 798

*Kortfristiga skulder*

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

74 000

42 000

Leverantörsskulder

423 910

347 565

Skatteskulder

11 586

7 895

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

740 028590 9721 249 524988 432

Summa skulder

**15 878 322****15 701 230****Summa Eget kapital och skulder****17 237 601****19 608 153**

M

**Hsb Brf Omberg II i Göteborg****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 13 152 900 13 679 750

Inventarier

Not 12 13 689 20 534

13 166 589 13 700 284*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

**13 167 089 13 700 784****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 3 757 9 138

Övriga fordringar

Not 15 1 512 578 2 091 686

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 330 762 283 130

1 847 097 2 383 954

Kortfristiga placeringar

Not 17 2 000 000 3 300 000

Kassa och bank

223 415 223 415

Summa omsättningstillgångar

**4 070 512 5 907 369****Summa tillgångar****17 237 601 19 608 153**



## Hsb Brf Omberg II i Göteborg

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 611 939	3 745 837
Hyror	291 068	152 313
Elintäkter	141	840
Avfallsintäkter	51 279	68 603
Ovriga avgifter (städavgifter m.m)	116 762	98 072
	<b>4 071 189</b>	<b>4 065 665</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	137 765	31 873
*Varav försäkringsersättning Moderna försäkringar	104 745	0
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	310 224	269 656
Reparationer	450 728	217 908
El	100 333	90 650
Uppvärmning	587 120	529 775
Vatten	194 329	234 503
Sophämtning	142 086	110 328
Ovriga avgifter	188 275	184 060
Förvaltningsarvoden	513 583	508 560
Övriga driftskostnader	157 820	162 484
	<b>2 644 498</b>	<b>2 307 924</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	70 538	0
VVS	0	148 352
El och tele	0	205 246
Byggnad utvändigt	215 657	0
Utrustning	32 875	0
	<b>319 070</b>	<b>353 598</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	166 779	164 255
Medlemsavgifter	42 000	42 300
Övriga externa kostnader	28 043	19 604
	<b>236 822</b>	<b>226 159</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	92 000	89 600
Sammanträdesersättningar	20 700	15 600
Revisorsarvode	8 280	8 064
Löner och andra ersättningar	9 750	4 500
Sociala kostnader	38 783	39 356
	<b>169 513</b>	<b>157 120</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	526 850	526 850
Inventarier	6 845	6 845
	<b>533 695</b>	<b>533 695</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	0	2
Övriga ränteintäkter	1 162	1 373
	<b>1 162</b>	<b>1 375</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	168 954	159 533
Räntekostnader kortfristiga skulder	188	0
Övriga finansiella kostnader*	2 779 120	57 365
Dödat BR-Lokal 1001	<b>2 948 262</b>	<b>216 898</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>-2 641 744</b>	<b>303 219</b>
Avsättning underhållsfond	-726 000	-726 000
Disposition underhållsfond	319 070	353 598
Resultat efter underhållspåverkan	<b>-3 048 674</b>	<b>-69 183</b>



## Hsb Brf Omberg II i Göteborg

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>					
Ingående anskaffningsvärde	18 540 119	18 540 119			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 540 119	18 540 119			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 180 369	-4 653 519			
Årets avskrivningar	-526 850	-526 850			
Utgående avskrivningar	-5 707 219	-5 180 369			
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>12 832 900</b>	<b>13 359 750</b>			
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>320 000</b>	<b>320 000</b>			
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>13 152 900</b>	<b>13 679 750</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	186 157			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186 157	186 157			
Ingående avskrivningar	-165 623	-158 778			
Årets avskrivningar	-6 845	-6 845			
Utgående avskrivningar	-172 468	-165 623			
<b>Bokfört värde</b>	<b>13 689</b>	<b>20 534</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	3 757	9 138			
	3 757	9 138			
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 492 944	2 080 146			
Skattekonto	12 605	6 515			
Handkassa	7 029	5 025			
	1 512 578	2 091 686			
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	291 693	269 829			
Upplupna intäkter	39 069	13 301			
	330 762	283 130			
<b>Not 17 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2018-10-31	2019-01-31	3 mån	0,15%	500 000
HSB Göteborg	2018-12-12	2019-03-31	3 mån	0,15%	1 500 000
					2 000 000
Lokal 1001, död				0	2 800 000
Fastränteplaceringar				2 000 000	500 000
				2 000 000	3 300 000



## Hsb Brf Omberg II i Göteborg

Noter 2018-12-31      2017-12-31**Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788664385	1,50%	2020-01-23	3 024 750	21 000
Nordea	39788834884	0,74%	2019-05-31	2 790 000	20 000
Nordea	39788857655	0,64%	2019-10-03	1 700 000	0
Stadshypotek	454965	0,99%	2021-09-30	1 766 000	12 000
Swedbank Hypotek	2754824635	1,39%	2021-11-25	3 019 500	21 000
Swedbank Hypotek	2850232402	1,50%	2019-06-19	2 402 548	0
				14 702 798	74 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **14 628 798**Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 14 332 798**Ställda säkerheter:**Fastighetsinteckningar 14 827 000      14 287 000**Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **74 000      42 000****Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	29 127	27 278
Ovriga upplupna kostnader	371 521	227 853
Förutbetalda hyror och avgifter	339 380	335 841
	<b>740 028</b>	<b>590 972</b>

Göteborg 25/2 2019  
Attila Vörös  
Carl-Johan Graffman  
Julia Englund  
Leif Jerkvall  
Maria Abbestam  
Marika Andersson  
Max Green  
Sara ErikssonVår revisionsberättelse har 19-03-01 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 Omberg II, org.nr. 757200-9327

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Omberg II för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 Omberg II för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 den 27/2 2019



Susanne Andersson

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



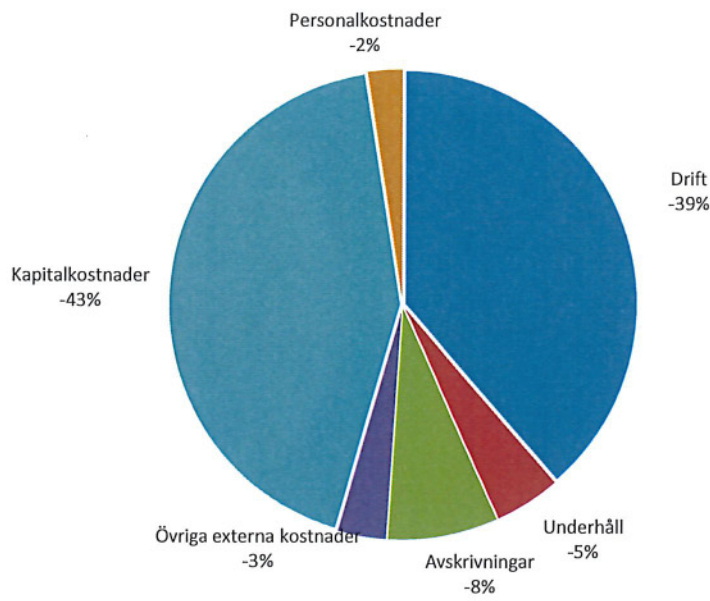
Lena-Maria Ahl

Av föreningen vald revisor

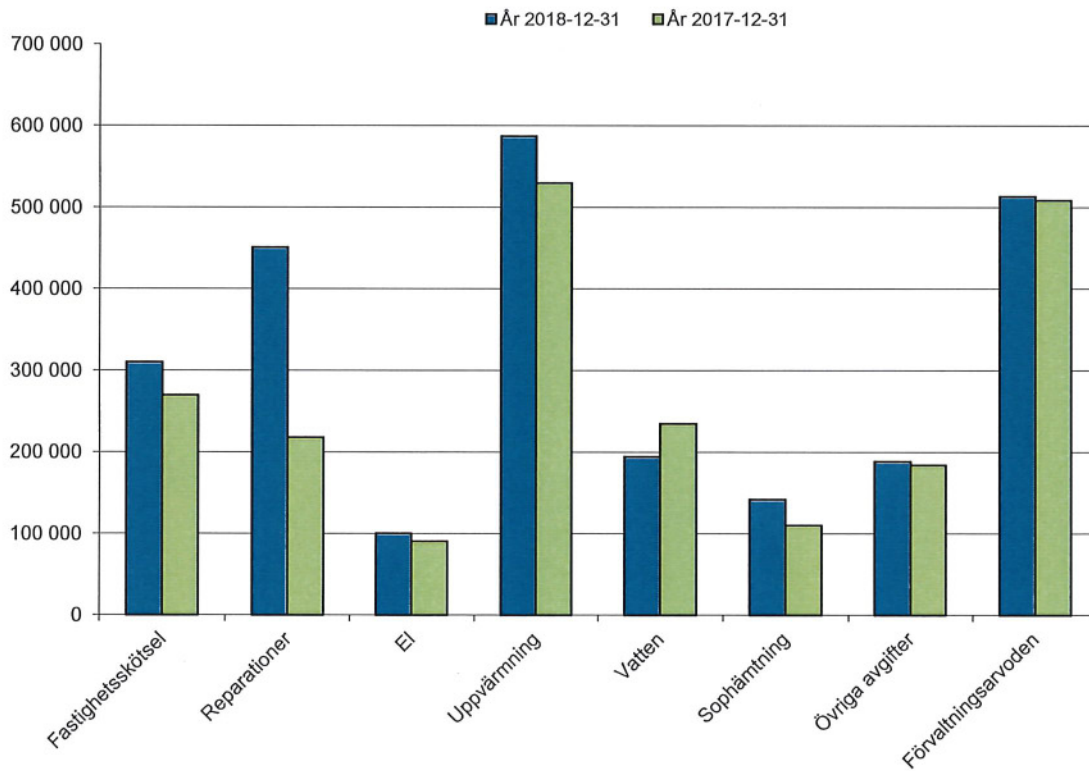




## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



# VERKSAMHETSBERÄTTELSE

## 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.

## DET GODA BOENDET

Brf Omberg II strävar efter att möjliggöra för medlemmar att bo och känna trygghet för sig själva och för sin egendom. Detta uppnås genom det underhållsarbete som bedrivs med bl a allmänna besiktningar, förebyggande åtgärder samt vid behov även avhjälpande åtgärder. Genom att ta hänsyn till allas behov tillvaratas medlemmars intressen och man verkar för att hålla nere kostnaderna genom att få medlemmarna i föreningen att bidra och ta ansvar för olika delar.

## ÖVRIG INFORMATION

SE BILAGA

---

# BILAGA TILL FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB brf Omberg II

## ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN, TILLÄGG TILL FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### FÖRVALTARE, EKONOM OCH ANDRA AVTAL

Förvaltartjänsten har under större delen av året skötts av Ted Silverhagen på HSB Göteborg. Ekonomi och hjälp med budgetarbete har skötts av Jeanette Klavborn, också från HSB Göteborg. Fastighetskötsel har utförts av Riksbyggen AB, städning har utförts av HSB Göteborg.

### ARVODEN OCH ERSÄTTNINGAR

Under året har arvoden om **130 730** SEK utgått. Denna summa inkluderar styrelsearvoden, arvode till revisor och kommittéer utsedda på stämman, sammanträdesersättningar samt kursavgifter. Föreningen har överlag låga styrelsearvoden jämfört med övriga HSB-föreningar i liknande storlek. (därtill kommer arbetsgivaravgifter)

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Då få i föreningen visat intresse att delta i styrelsearbete lider Omberg II som många bostadsrättsföreningar av ett begränsat antal styrelsemedlemmar. Av det skälet har styrelsen under de senaste 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 och arkivering sker digitalt. Det är också avsett att underlätta inför 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. Informationsflödet i år har i och med detta ökat och de tidigare kvartalsfördelade informationsbrevens distribueras nu månadsvis istället, i tillskott till detta sker löpande uppdateringar i gruppen på Facebook.

En stor del av arbetet under 2017 och 2018 har handlat om att lokalen som förvärvades år 2017. Dels frågan om hur man ska hantera en renovering av lokalen som var i ett förfärligt skick samt att hitta en hyresgäst. På stämman 2018 togs beslut om att "döda bostadsrätten" vilket är ett måste om man vill upplåta densamma som hyresrättslokal och kunna justera hyresavgift till marknadsmässigt pris.

Efter mycket arbete så togs beslut att hyra ut till företaget "Handyman" som utför monteringsjänster samt säljer och inreder med solskydd, textil och möbler. Då lokalen var i stort behov av renovering har mycket tid lags på att utreda detta samt vad som enligt lag krävs av Omberg II som hyresvärd. Företaget har själva totalrenoverat lokalen på egen bekostnad, föreningen har bidragit med ekonomiskt stöd kring utbyte av otjänlig el och elcentral, nya lås

samt det som krävs för nödutgångar och utrymning. Hyresavtalet är skrivet för en treårsperiod med möjlighet till förlängning därefter.

Mer ekonomisk information har varit efterfrågad av medlemmar och därför ordnades ett möte i början av året där HSBs ekonom var närvarande. Information distribuerades digitalt samt på infotavla, portar och i tvättstuga men tyvärr var det endast styrelsen som var närvarande.

Två städdagar med tillhörande korvgrillning har genomförts med ganska god uppslutning. Det är ett tillfälle att hjälpa till att förvalta föreningens gemensamma ytor och på så sätt hålla nere våra kostnader för att fortsätta vara en attraktiv förening, utöver detta ger det också möjlighet att träffa andra medlemmar och skapa god grannsamverkan.

OVK har genomförts, avslutats samt godkänts. Några lägenheter har inneburit merarbete och merkostnader pga bom vid ett antal försök, både 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 en är påbörjad.

Gästlägenheten har varit uthyrd 79 nätter mellan 19 januari och 16 december.

#### REPARATIONER OCH DYLIKT UNDER ÅRET

- OVK har slutförts
- Ny torktumlare har installerats på station 1
- Fortsatta fönsterbyten ska genomföras (upphandlas i detta nu för att bli mer kostnadseffektivt)
- Vattenskada i en lägenhet reparerades
- Brandinspektion är genomförd
- Samtliga brandvarnare i fastighetens gemensamma utrymmen har bytts, nya skyltar för utrymning vid brand har monterats
- Flytt av askkoppar från fasad till cykelförråd
- Besiktning av lekplats har genomförts och godkänts
- Sanden i sandlådan är bytt
- Renovering och tätning av fontän har genomförts
- För arbetet kring Västlänken har PEAB placerat prismor samt en sensor som känner av ev rörelse i fastighet och då larmar (föreningen har fått en liten ersättning för att upplåta placering på tak till detta)
- En hel del byggfrågor har uppstått pga äldre renoveringar/uppbyggnader där man frångått ritningar och bygglov, pga preskribering hos byggnadsnämnden har föreningen tvingats ta en del kostnader för åtgärder
- Vårt taktorn har under lång tid behövt renovering men då detta inte genomförs har en vattenläcka uppstått. Ett omfattande arbete har under året genomförts med att utreda problem och möjligheter och lagning/renovering av tornet genomfördes i slutet på året
- Störningar gällande IT samt portar har återigen varit ett problem under året och är under utredning
- GDPR-arbete är påbörjat
- Glöggmingel ordnades i december, julkransar har satts upp på portar samt julgran på gården
- Vi har firat 90årsjubileum!

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

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

## ÖVRIGT

Omberg II är en av Göteborgs äldsta bostadsrättsföreningar som i år firar 90 år. Detta firades genom en jubileumsfest anordnad av styrelsen och fritidskommittén. En fantastisk eftermiddag/kväll som började med mingel och ett anförande kring föreningen och Bagaregårdens historia. Efterföljande tipspromenad runt kvarteret bestod av frågor kring samma tema. Därefter ordnades lekar på Ånäsfältet med ett stort engagemang trots envisa regnskurar. Kvällen fortsatte sedan med middag under partytält, musikquiz och prisutdelning. Tack till alla som var med och förgyllde denna kväll!