



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Brf Omberg II



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor
HSB Brf Omberg II i Göteborg, org.nr 757200-9327

STYRELSEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING

BRF OMBERG II i Göteborg

Org. nr: 757200-9327

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2019.01.01-2019.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för HSB Bostadsrättsförening Omberg II i Göteborg

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger fastigheten Bagaregården 18:2 i Göteborg. 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 5622 kvm.

Totala lokalytan är 227 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adressen 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 lghet är 3,5)

2 st 4 r o k

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret 2019-01-01 gjordes en höjning på 3% avseende avgifterna och uppgick därefter i genomsnitt till 663 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 2 % den 2019-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 676 kr/m².

MB EP

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Inga större underhållsåtgärder har gjorts under året. En del planerat underhåll har flyttats framåt i tiden pga större åtgärder efter brandinspektion (läs mer i bilaga).

Under året har följande reparationer gjorts

Två städdagar har avlöpt med arbete av gemensamma ytor, besiktning av lekplats har genomförts och godkänts, fönsterbyten har utförts enligt plan (när behov uppkommit).

Två tvättmaskiner har lagats, belysning på gården har setts över då ett jordfel har påverkat vissa ljuskällor (ytterligare åtgärd krävs). Reparation av portsystem/ersättning av nyckelläsare pga stöld/sabotage. Målning av samtliga portar, storstädning av samtliga källargångar, anpassningar avseende tillgänglighet i hyreslokal, OVK i hyreslokal, radonmätning, ett antal åtgärder gällande brandskydd.

Under året har följande investeringar gjorts

Nödbelysning i källare, fönsterbyten.

Förväntad framtida utveckling

Föreningens underhållsplan sträcker sig på ett 30-årigt perspektiv och uppdateras kontinuerligt för att stämma överens med fastighetens behov. Framtida underhåll innefattar bland annat renoveringar av trapphus och upprustning av källare, målning av fasad på sida in mot gården, målning av träpartier runt samtliga dörrar till trappuppgångar (utsida), målning av sockel samt spolning av avlopp i stammar. samt kommande byte av samtliga dörrar till vindar/källare (se mer information i bilaga). NW JP

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 / 4 2019. I stämman deltog 21 medlemmar (varav 18 röstberättigade, 1 fullmakt).

Föreningen hade vid årets början 184 medlemmar samt vid årets slut 179. Tillkommande medlemmar under året har varit 28 samt avgående 33.

Under året har 20 lägenheter överlåtits (varav två st är gåvor).

Styrelsens sammansättning under året har varit:

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

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Sara Eriksson, Maria Abbestam och Julia Englund

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

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

Ingen medlem har ställt upp som revisor under verksamhetsåret 2019, endast 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.

MK P

FLERÅRSÖVERSIKT

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	4 241	4 071	4 065	3 925	3 764
Resultat efter finansiella poster i tkr	614	-2 642	303	322	-1 304
Balansomslutning i tkr	17 826	17 282	19 608	16 451	16 786
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	663	644	644	625	607
Underhållsfond i tkr	4 221	3 496	2 716	2 248	3 134
Soliditet i %	11	8	20	21	18

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	138 738		0	138 738
Upplåtelseavgifter	1 783 664		0	1 783 664
Fond för yttre underhåll	3 495 821		724 750	4 220 571
S:a bundet eget kapital	5 418 223		724 750	6 142 973
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 417 200	-2 641 744	-724 750	-4 783 694
Årets resultat	-2 641 744	2 641 744	614 306	614 306
S:a ansamlad förlust	-4 058 944		-110 444	-4 169 388
S:a eget kapital	1 359 279		614 306	1 973 585

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 726 000 kr samt disposition ur med 1 250 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	- 4 783 694
Årets resultat	614 306
	-4 169 388

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-4 169 388
---------------------	-------------------



Hsb Brf Omberg II i Göteborg

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 240 535	4 071 189
Övriga rörelseintäkter	Not 2	11 058	137 765
Summa rörelseintäkter		4 251 593	4 208 954
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 463 501	-2 644 498
Underhållskostnader	Not 4	-1 250	-319 070
Övriga externa kostnader	Not 5	-237 711	-236 822
Personalkostnader	Not 6	-211 820	-169 513
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-551 443	-533 695
Summa rörelsekostnader		-3 465 725	-3 903 598
Rörelseresultat		785 868	305 356
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 369	1 162
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-175 931	-2 948 262
Summa finansiella poster		-171 562	-2 947 100
Årets resultat	Not 10	614 306	-2 641 744

NB



Hsb Brf Omberg II i Göteborg

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 11 13 199 990 13 152 900

Inventarier

Not 12 6 844 13 689

13 206 834 13 166 589*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

13 207 334 **13 167 089**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 14 5 474 3 757

Övriga fordringar

Not 15 2 259 624 1 512 578

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 130 902 330 762

2 396 000 1 847 097

Kortfristiga placeringar

Not 17 2 000 000 2 000 000

Kassa och bank

222 865 223 415

Summa omsättningstillgångar

4 618 865 **4 070 512**

Summa tillgångar

17 826 199 **17 237 601**



Hsb Brf Omberg II i Göteborg

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 922 402

1 922 402

Underhållsfond

4 220 571

3 495 821

6 142 9735 418 223*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-4 783 694

-1 417 200

Årets resultat

614 306

-2 641 744

-4 169 388-4 058 944

Summa eget kapital

1 973 585**1 359 279**

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

14 554 798

14 628 798

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

74 000

74 000

Leverantörsskulder

415 402

423 910

Skatteskulder

21 287

11 586

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

1 050

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

786 077

740 028

1 297 8161 249 524

Summa skulder

15 852 614**15 878 322****Summa Eget kapital och skulder****17 826 199****17 237 601**



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%
Nödjus	5,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

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.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuell skattemässig 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	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 654 024	3 611 939
Hyor	409 859	291 068
Elintäkter	840	141
Ovriga intäkter	175 812	168 041
	4 240 535	4 071 189
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	11 058	137 765
*Varavförsäkringsersättning Moderna försäkringar	0	104 745
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	331 141	310 224
Reparationer	331 532	450 728
El	96 050	100 333
Uppvärmning	527 797	587 120
Vatten	184 617	194 329
Sophämtning	150 385	142 086
Ovriga avgifter	193 302	188 275
Förvaltningsarvoden	521 345	513 583
Övriga driftskostnader	127 332	157 820
	2 463 501	2 644 498
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	0	70 538
Byggnad utvändigt	0	215 657
Utrustning	1 250	32 875
	1 250	319 070
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	179 379	166 779
Medlemsavgifter	42 000	42 000
Övriga externa kostnader	16 332	28 043
	237 711	236 822
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	104 625	92 000
Sammanträdesersättningar	53 726	20 700
Revisorsarvode	0	8 280
Löner och andra ersättningar	3 070	9 750
Sociala kostnader	50 399	38 783
	211 820	169 513
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	544 598	526 850
Inventarier	6 845	6 845
	551 443	533 695
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	4 369	1 162
	4 369	1 162
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	172 891	168 954
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	188
Övriga finansiella kostnader	3 040	2 779 120
	175 931	2 948 262
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	614 306	-2 641 744
Avsättning till underhållsfond	-726 000	-726 000
Disposition ur underhållsfond	1 250	319 070
Resultat efter underhållspåverkan	-110 444	-3 048 674
Resultat efter underhållspåverkan och K3 påverkan	-110 444	-3 048 674

ME SP



Hsb Brf Omberg II i Göteborg

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 11 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	18 540 119	18 540 119			
Årets investeringar	591 688	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>19 131 807</u>	<u>18 540 119</u>			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 707 219	-5 180 369			
Årets avskrivningar	-544 598	-526 850			
Utgående avskrivningar	<u>-6 251 817</u>	<u>-5 707 219</u>			
Bokfört värde byggnader	12 879 990	12 832 900			
Bokfört värde mark	320 000	320 000			
Bokfört värde byggnader och mark	<u>13 199 990</u>	<u>13 152 900</u>			
Taxeringsvärde för Bagaregården 18:2					
Byggnad - bostäder	54 000 000	46 000 000			
Byggnad - lokaler	<u>1 229 000</u>	<u>1 040 000</u>			
	55 229 000	47 040 000			
Mark - bostäder	80 000 000	49 000 000			
Mark - lokaler	<u>598 000</u>	<u></u>			
	80 598 000	49 000 000			
Taxeringsvärde totalt	135 827 000	96 040 000			
Not 12 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	<u>186 157</u>	<u>186 157</u>			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>186 157</u>	<u>186 157</u>			
Ingående avskrivningar	-172 468	-165 623			
Årets avskrivningar	-6 845	-6 845			
Utgående avskrivningar	<u>-179 313</u>	<u>-172 468</u>			
Bokfört värde	6 844	13 689			
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 14 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	<u>5 474</u>	<u>3 757</u>			
	5 474	3 757			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 235 337	1 492 944			
Skattekonto	15 140	12 605			
Handkassa	<u>9 147</u>	<u>7 029</u>			
	2 259 624	1 512 578			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	117 037	291 693			
Upplupna intäkter	<u>13 865</u>	<u>39 069</u>			
	130 902	330 762			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2019-12-31	2020-03-31	3 mån	0,20%	1 500 000
HSB Göteborg	2019-10-31	2020-01-31	3 mån	0,20%	500 000
					2 000 000
Fastränteplaceringar				<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>
				2 000 000	2 000 000



Hsb Brf Omberg II i Göteborg

Noter 2019-12-31 2018-12-31**Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788664385	1,50%	2020-01-22	3 003 750	21 000
Stadshypotek	454965	0,99%	2021-09-30	1 754 000	12 000
Stadshypotek	506086	0,89%	2022-06-01	2 780 000	0
Stadshypotek	510368	0,89%	2022-06-30	2 392 548	20 000
Swedbank Hypotek	2754824635	1,39%	2021-11-25	2 998 500	21 000
Swedbank Hypotek	2952009500	0,98%	2023-10-25	1 700 000	0
				14 628 798	74 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **14 554 798**Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 14 258 798**Ställda säkerheter:**Fastighetsinteckningar 14 827 000 14 827 000**Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **74 000 74 000****Not 20 Övriga kortfristiga skulder**Övriga kortfristiga skulder 1 050 0
1 050 0**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Upplupna räntekostnader 23 597 29 127
Övriga upplupna kostnader 408 677 371 521
Förutbetalda hyror och avgifter 353 803 339 380
786 077 740 028Göteborg 24/2 2020
-Attila Vörös
Carl-Johan Gratman
Emelie Hallberg
Julia Englund
Leif Jerkvall
Maria Abbestam
Marika Andersson
Sara ErikssonVår revisionsberättelse har ~~2020-03-06~~ avgivits beträffande denna årsredovisning
Magnus Emilsson

Av föreningen vald revisor

Emil Persson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Omberg II i Göteborg, org.nr. 727200-9327

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Omberg II i Göteborg för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Omberg II i Göteborg för räkenskapsåret 2019 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Övrig upplysning

Undertecknad föreningsvald revisor från Borevision är inte vald av stämman utan utsedd av styrelsen att utföra revisionen.

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 revisionsred 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 revisionsred 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 den 6/3 2020



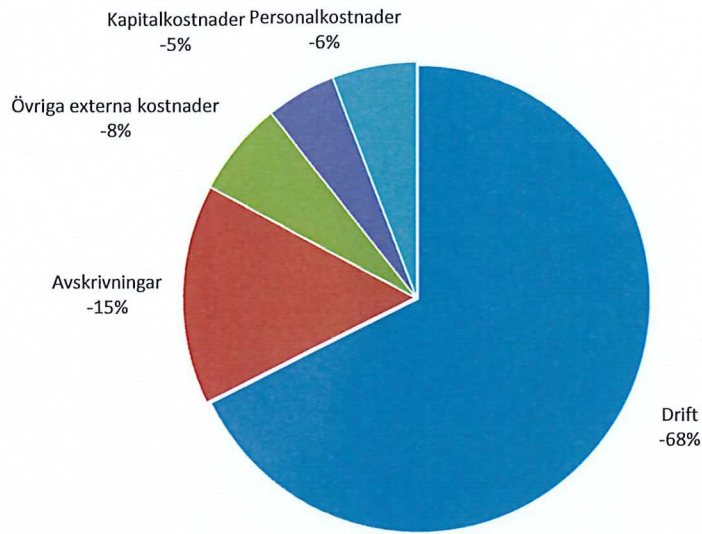
Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



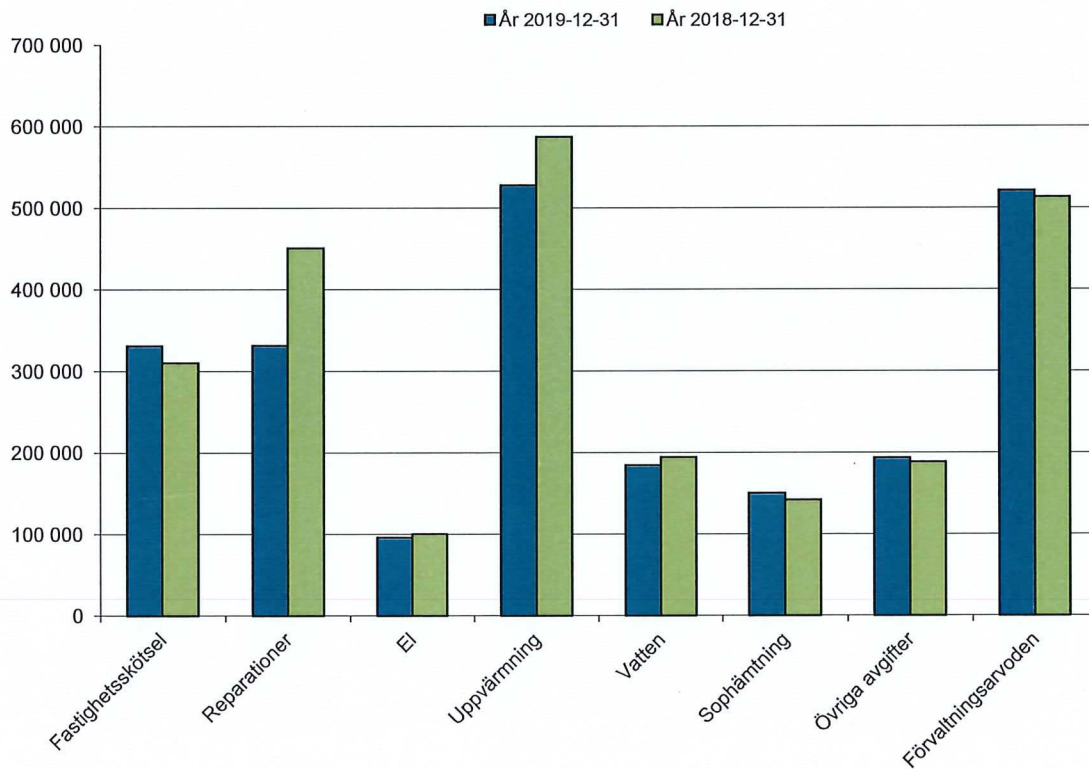
Magnus Emilsson
Av föreningen vald revisor



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 Madeleine Hallberg på HSB Göteborg (halva året av Ted Silverhagen som vikarierat under Madeleines föräldraledighet). Ekonomi och hjälp med budgetarbete har skötts av Jeanette Klavborn, också från HSB Göteborg. Fastighetsskötsel har utförts av Riksbyggen AB, städning i trapphus och tvättstuga har utförts av HSB Göteborg.

ARVODEN OCH ERSÄTTNINGAR

Under året har arvoden och om 161 421 SEK utgått. Denna summa inkluderar styrelsearvoden, arvode till revisor och kommittéer utsedda på stämman, sammanträdesersättningar samt kursavgifter. Därtill kommer arbetsgivareavgifter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Under detta verksamhetsår har styrelsen i Omberg II för första gången på länge varit fulltalig och intakt under hela året. Tyvärr är det endast ett litet antal medlemmar som visat intresse för att engagera sig i föreningen, detta visar sig i t ex svårighet att få medlemmar till styrelse samt arbetsgrupper, mer om detta längre ner. Att ha en intakt och komplett styrelse bidrar till att styrelsen kan arbeta effektivt och väsentligt dra ner på handläggningstider, till gagn för våra medlemmar. Styrelsen har under de senaste åren valt att anta ett mer digitalt arbetssätt där ledamöter i högre grad kan dela på ansvar och uppgifter vilket underlättar arbetet och möjliggör bl a att svarstider kan hållas korta samt ett effektivt arbete med olika ansvarsområden. Styrelsen har också arbetat med att i högre grad använda digital lagring och arkivering av dokument vilket inte bara förenklar utan också 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 styrelsemedlemmar.

Under verksamhetsåret har den digitala kommunikationen ökat ytterligare, framförallt i föreningens grupp på Facebook. Syftet med denna grupp är att enkelt kunna distribuera information och även att medlemmar ska kunna få kontakt med varandra gällande gemensamma frågor eller aktiviteter. Då vi lever i en tid där sociala media blivit ett lätt kommunikationsmedel vill vi uppmana till ett trevligt och positivt klimat där man hänsynsfullt bemöter andra medlemmar i olika ämnen/diskussioner. Att notera, detta är en kanal för att kommunicera och informera snabbt, det är inte ett forum för att ge förslag utan dessa skall skrivas som motioner till årsstämman. Det är heller inte ett forum för att felanmäla uppkomna problem i fastigheten utan det görs till vår fastighetsskötare Riksbyggen (kontaktuppgifter i samtliga trappuppgångar, infotavlan samt hemsidan).

Vår lokal som hyrs ut till företaget Handyman är nu av hyresgästen renoverad och i ett betydligt bättre skick än tidigare. Det hyresavtal som är skrivet är på tre år med möjlighet till förlängning. Under verksamhetsåret 2019 har

ett antal åtgärder behövs i lokalen såsom utrymningsplan, ny entrédörr pga rådande utrymningskrav, en bredare entré pga tillgänglighetskrav samt att OVK (enligt lag obligatorisk ventilationskontroll) även är utförd i lokalen.

Räddningstjänstförbundet Storgöteborg (RSG) har uppdraget att enligt lag (Lag 2003:778) avseende skydd mot olyckor genomföra brandinspektion på samtliga fastigheter i Göteborg. Då vår fastighet är från år 1927 är det självklart att vissa delar/partier i originalutförande ej motsvarar dagens brandskyddskrav, därav dessa åtgärder. I juni månad kom beslutet om föreläggande, dvs en kravspecifikation på punkter vi enligt lag måste åtgärda. Då föreningen fått kort tid på sig att åtgärda detta (tom 2019-12-31) har detta varit styrelsens högsta prioritet under hösten vilket medfört både ett antal upphandlingar men också att vissa andra planerade underhållsarbeten har blivit framskjutna i tiden. De åtgärder vi förelagts att vidta är att byta ut samtliga dörrar till vindar och källare, byta ett antal fönster i olika trapphus (trappuppgångar), ombyggnation av ett fönster i trapphus G/H, öka antalet utrymningsskyltar i källare och vind samt att installera nödbelysning i källar- och vindsgångar. Allt rörande utrymningsvägar och fönster kommer att vara färdigställt före årsskiftet, arbetet med att byta dörrar är beställt och påbörjas under vecka 8 vilket godkänts av RSG.

Då vår leverantör av den tekniska lösning vi har gällande porttelefoni och onlinebokning av tvättstugan inte har klarat av att leverera en produkt som fungerar väl har detta återigen varit ett problem under året. Pga bristande åtgärder när tekniken ej fungerat har styrelsen förhandlat fram ett serviceavtal under 2019 utan kostnad, men då kvalitén ej varit tillfredsställande är nu avtalet avslutat och en upphandling för ny leverantör pågår med förhoppning om att vi framöver ska ha fungerande teknik.

Två städdagar med tillhörande korvgrillning har genomförts med god uppslutning, framför allt under hösten. Det är ett tillfälle att hjälpa till att förvalta föreningens gemensamma ytor och på så sätt hålla nere våra kostnader, utöver detta ger det också möjlighet att träffa andra medlemmar och skapa god grannsamverkan. En återkommande punkt under dessa städdagar är att slänga skräp/saker som står utanför förråd i källare och på vind. Pga regler kring brand är det inte tillåtet att förvara saker i dessa gångar, inte heller utanför lägenheter i trappuppgångar.

Gästlägenheten har varit uthyrd 79 nätter under året.

REPARATIONER OCH DYLIKT UNDER ÅRET

- OVK har slutförts i hyreslokal
- Radonmätning är ett krav enligt lag, detta har genomförts under hösten med avslut i januari
- Storstädning av källargångar är genomförd samt att städavtal med HSB är uppdaterat; vinds- och källargångar ingår numera
- Information om brandvarnare har satts upp i samtliga trappuppgångar
- Ny torktumlare har installerats på station 1
- Tvättmaskiner på station 2 samt 3B är reparerad
- Upphandling kring återkommande fönsterbyten är genomförd till ett resultat med lägre kostnader
- Fortsatta fönsterbyten är genomförda
- Brandinspektion är genomförd
- Upphandlingar av olika leverantörer kring åtgärder efter brandinspektion genomförda
- Portar är målade
- Ny nödutrymningsbelysning är installerat i samtliga källare
- Besiktning av lekplats har genomförts och godkänts
- Vår porttelefoni och onlinebokning av tvättstugan har fortsatt krångla, ny leverantör utreds i detta nu
- Glöggmingel ordnades i december, julkransar och belysnings slingor har satts upp på portar samt på gården

Föreningens underhållsplan sträcker sig till 2026 och uppdateras kontinuerligt för att stämma överens med fastighetens behov. Framtida underhåll innefattar bland annat renoveringar av trapphus och upprustning av källare, målning av fasad på sida in mot gården, målning av träpartier runt samtliga dörrar till trappuppgångar (utsida), målning av sockel samt spolning av avlopp i stammar.

ÖVRIGT

Med sina 91 år är Omberg II en av Göteborgs äldsta bostadsrättsföreningar. Styrelsen önskar att både förening och fastighet förvaltas på ett sätt som ger trivsel för samtliga medlemmar och att vår förening är attraktiv för alla åldrar. Under detta år togs beslut av medlemmar på årsstämman att upplösa de befintliga arbetsgrupperna (miljö, fritid och trädgård) och istället är det fritt för den medlem som vill engagera sig i något att komma med förslag på uppgifter samt arvode. Det har under året kommit ett förslag från medlem som nu är ny miljögrupp, i övrigt har det inte inkommit något mer förslag vilket till exempel innebär att det inte blev någon kräftsiva i augusti. Vi saknar också en revisor i föreningen detta år. Styrelsen vill med detta uppmuntra till att det finns stor möjlighet att engagera sig i något man är intresserad av och att alla får och kan vara med och bidra till ökad trivsel i vår fina förening.