



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

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB brf Omberg II (757200-9327) avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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.

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 m². 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 |

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie årsstämma hölls den 19 april 2016. 22 personer var närvarande varav 19 var röstberättigade medlemmar. En extra stämma hölls den 2 maj 2016 då 17 röstberättigade medlemmar röstade för att förvärva föreningens enda lokal samt val av valberedning.

Vid årets slut hade föreningen 177 (169) medlemmar och 121 lägenheter varav en är en lokal. Under året har 43 överlåtelser gjorts, varav en var en gåva. Styrelsen har godkänt 26 andrahandsupplåtelser varav två var förlängningar. 

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

Styrelsens sammansättning under 2016, fr.o.m. april är som följer:

Sebastian Armonioso, ordförande och firmatecknare
Marika Andersson, vice ordförande och firmatecknare
Ida Jansson, sekreterare
Lars Lyborg, kassör och firmatecknare (t o m 170113)
Leif Jerkvall, ledamot och representant HSB
Max Green, ledamot och firmatecknare
Sara Eriksson, ledamot

Ida Jansson kommer att avgå våren 2017. Valberedningen har en lista på en handfull kandidater, några med erfarenhet från tidigare styrelsearbete och har påbörjat sitt arbete.

Revisorer har varit Carl Johan Blomqvist med Carl Brant som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

På extrastämman 2016-05-02 valdes Annika Rydberg och Oskar Lissheim Boëtius till valberedning på ett år..

FÖRVALTARE, EKONOM OCH ANDRA AVTAL

Förvaltartjänsten har skötts av Mattias Schwerdfeger på HSB Göteborg. Ekonomi och hjälp med budgetarbete har skötts av Jeanette Klavborn, också från HSB Göteborg.

Fastighetsskötsel har utförts av Riksbyggen AB. Städning har utförts av Rachels Städservice första halvan av året men ett nytt städavtal tecknades med HSB Göteborg den 25 augusti 2016.

ARVODEN OCH ERSÄTTNINGAR

Under året har arvoden om 149 833 SEK utgått. Denna summa inkluderar styrelsearvoden, arvode till revisor, sammanträdesersättningar samt kursavgifter. Föreningen har överlag låga styrelsearvoden jämfört med övriga HSB-föreningar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

En ny styrelse tillträdde i april och flera tidigare och erfarna medlemmar avgick. Då få i föreningen visat intresse att delta i styrelsearbete lider Omberg 2 som många bostadsrättsföreningar av ett begränsat antal styrelsemedlemmar. Av det skälet nödgades den nya styrelsen anta en mer distribuerad med digitala verktyg 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.

Styrelsen gjorde under året en förrådsinventering för att kunna säkerställa tillgång till förrådsyta i samband med bl.a. vindsuppbbyggnader. Den har också arbetat med att sammanställa en medlemslista med kontaktinformation såsom e-post och telefonnummer för att lättare kunna kommunicera med medlemmarna. Styrelsen har också påbörjat uppdateringar och förtydligande av policys såsom andrahandsupplåtelser och renoveringar. Detta för att förbereda för kommande byte av föreningens gamla stadgar och följa förändringar i lagstiftning men också för att förenkla och

förbättra för medlemmarna. Överlag kommer informationsgången mellan styrelse och medlemmar att förbättras och det skall vara lättare för boende att själva hitta information eller blanketter man behöver.

En vindsutbyggnad är i pågående och har godkänts. En medlem har uttryckt intresse och förbereder en ansökan. Förvärv av lokal i fastigheten på 227 m² gjordes under året. Beslut togs på extra stämma med god majoritet. Föreningen arbetar för närvarande med att hitta hyresgäst för lokalen.


Styrelsen har under året påbörjat ett arbete med att se över föreningens fasta kostnader och långsiktiga ekonomiska stabilitet. Som ett led i detta har avtal med bl.a. HSB omförhandlats till föreningens fördel och arbetet kommer att fortgå med översikt av förbrukningskostnader såsom el, vatten och värme. Försäkringsavtal byttes till föreningens nytta och föreningen har fullgott försäkringskydd via Moderna Försäkringar. Avgiften höjdes med 3%, hyran för parkeringsplatser höjdes till 500 kr och hyran för föreningens gästlägenhet höjdes från 250 SEK till 300 SEK per natt. För att behålla den populära gästlägenheten i gott skick rustades den upp med en del nya inventarier.

REPARATIONER OCH DYLIKT UNDER ÅRET

- Takomläggning avslutades.
- Värmeinjustering avslutades.
- Fönsterbyten genomfördes enligt löpande plan.
- Asfaltering av gång mellan fastigheter och lagning av staket
- Renovering och upprustning av publokal/styrelserum. Nya möbler införskaffades.
- Två städdagar avlöpte väl. Mycket skräp från vindar och källargångar rensades ut.
- Nya grillar införskaffades till gården. Gamla slängdes.
- Vattenskada i en lägenhet reparerades.
- Reparationer av värmepump, gårdskärra och tvättmaskin. En ny tvättmaskin införskaffades.
- Lekplats besiktigades med mindre men ej kritiska anmärkningar.
- Trinett i övernattningslägenhet reparerades.
- Föreningen hade ett fåtal störningsärendet som i flertalet av fall avlöpte väl.

Föreningens underhållsplan sträcker sig till 2026. Framtida underhåll innefattar en OVK, renoveringar av trapphus och upprustning av källare.

ÖVRIGT

Fritidskommittén anordnade en lyckad kräftskiva och en adventskväll med glögg och pepparkakor. Båda var uppskattade. För kräftskivan hyrdes ett partytält in vilket kom väl till pass. Diskussion togs upp om föreningens skulle försöka skaffa ett tält till en rimlig kostnad för medlemmarnas gagn. 

EKONOMI

FLERÅSÖVERSIKT

| tkr | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 3 925 | 3 764 | 3 704 | 3 573 | 3 474 |
| Resultat efter finansiella poster | 322 | -1 304 | -651 | 376 | -33 |
| Balansomslutning | 16 451 | 16 786 | 14 491 | 14 499 | 14 213 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm | 625 | 607 | 590 | 571 | 557 |
| Underhållsfond | 2 248 | 3 134 | 3 673 | 3 203 | 3 060 |
| Soliditet i % | 21 | 18 | 30 | 35 | 31 |

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

| | |
|-----------------------|----------------|
| Ingående eget kapital | 3 046 551 |
| Årets förändring | <u>442 773</u> |
| Utgående eget kapital | 3 489 324 |

Se även not 17

ÅRSAVGIFTERNA

Under räkenskapsåret 2016-01-01 höjdes avgifterna med 3 % och uppgick därmed till 625 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 3 % 2017-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt 644 kr/m².⁴⁾

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 | -795 133 |
| Årets resultat | <u>322 407</u> |
| | -472 726 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--------------------------------|-----------------|
| Disposition ur underhållsfond | -257 639 |
| Avsättning till underhållsfond | 726 000 |
| Balanserat resultat | <u>-941 087</u> |
| | -472 726 M) |

**Hsb Brf Omberg II i Göteborg**

| | | 2016-01-01 | 2015-01-01 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| | | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| Resultaträkning | | | |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 3 925 305 | 3 759 941 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 2 | 27 091 | 3 670 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 952 396 | 3 763 611 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -2 300 070 | -2 398 735 |
| Underhållskostnader | Not 4 | -257 639 | -1 591 530 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -221 935 | -208 272 |
| Personalkostnader | Not 6 | -149 833 | -158 426 |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar | Not 7 | -525 811 | -532 555 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 455 288 | -4 889 518 |
| Rörelseresultat | | 497 108 | -1 125 907 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 1 741 | 13 500 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -176 442 | -191 956 |
| Summa finansiella poster | | -174 701 | -178 456 |
| Årets resultat | Not 10 | 322 407 | -1 304 363 |

**Hsb Brf Omberg II i Göteborg****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 14 206 600 14 443 104

Inventarier

Not 12 27 379 0

14 233 979 14 443 104*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

14 234 479 **14 443 604****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Not 14 1 470 465 1 110 415

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 246 312 232 008

1 716 777 1 342 423

Kortfristiga placeringar

Not 16 500 000 1 000 000

Summa omsättningstillgångar

2 216 777 **2 342 423****Summa tillgångar****16 451 256** **16 786 027**

**Hsb Brf Omberg II i Göteborg****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 17

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 713 922

1 593 556

Underhållsfond

2 248 128

3 134 658

3 962 0504 728 214*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-795 133

-377 300

Årets resultat

322 407-1 304 363-472 726-1 681 663

Summa eget kapital

3 489 324**3 046 551****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

11 954 798

11 996 798

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

42 000

42 000

Leverantörsskulder

272 686

279 650

Skatteskulder

7 858

9 726

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

82 904

191 774

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

601 6861 219 5271 007 1341 742 677

Summa skulder

12 961 932**13 739 475****Summa Eget kapital och skulder****16 451 256****16 786 027**



Org Nr: 757200-9327

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 | 2,76% |
| Inventarier | 20,00% |

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.


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 | | 2016-01-01 2016-12-31 | 2015-01-01 2015-12-31 |
|--------------|--|--------------------------|--------------------------|
| Not 1 | Nettoomsättning | | |
| | Årsavgifter | 3 616 896 | 3 506 679 |
| | Hyror | 112 900 | 107 233 |
| | Elintäkter | 330 | 170 |
| | Avfallsintäkter | 98 143 | 48 755 |
| | Ovriga intäkter | 97 036 | 97 104 |
| | | 3 925 305 | 3 759 941 |
| Not 2 | Övriga rörelseintäkter | 27 091 | 3 670 |
| | Övriga intäkter | | |
| | <i>*Varav för mkt prel. upptagna arvoden tidigare år</i> | <i>19 890</i> | <i>0</i> |
| Not 3 | Driftskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel och lokalvård | 262 975 | 298 896 |
| | Reparationer | 255 098 | 387 148 |
| | El | 93 897 | 90 799 |
| | Uppvärmning | 558 977 | 506 806 |
| | Vatten | 234 896 | 227 009 |
| | Sophämtning | 140 538 | 136 215 |
| | Ovriga avgifter | 183 627 | 178 703 |
| | Förvaltningsarvoden | 534 240 | 509 949 |
| | Ovriga driftskostnader | 35 822 | 63 210 |
| | | 2 300 070 | 2 398 735 |
| Not 4 | Underhållskostnader | | |
| | Byggnad invändigt | 97 900 | 78 |
| | VVS | 64 024 | 758 810 |
| | Byggnad utvändigt | 0 | 783 767 |
| | Markytor | 46 615 | -250 |
| | Utrustning | 49 100 | 49 125 |
| | | 257 639 | 1 591 530 |
| Not 5 | Övriga externa kostnader | | |
| | Fastighetsskatt | 158 756 | 159 821 |
| | Medlemsavgifter | 42 000 | 41 400 |
| | Ovriga externa kostnader | 21 179 | 7 051 |
| | | 221 935 | 208 272 |
| Not 6 | Personalkostnader | | |
| | Förtroendevalda | | |
| | Styrelsearvode | 88 600 | 94 900 |
| | Sammanträdesersättningar | 18 700 | 18 900 |
| | Revisorsarvode | 7 974 | 8 000 |
| | Fritidskommitté | 1 500 | 0 |
| | Miljögrupp | 1 500 | 0 |
| | Sociala kostnader | 31 559 | 36 626 |
| | | 149 833 | 158 426 |
| Not 7 | Av och nedskrivning av anläggningstillgångar | | |
| | Byggnader och ombyggnader | 518 966 | 530 071 |
| | Inventarier | 6 845 | 2 484 |
| | | 525 811 | 532 555 |
| Not 8 | Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för. | 0 | 223 |
| | Ränteintäkter skattekonto | 44 | 20 |
| | Ovriga ränteintäkter | 1 697 | 13 257 |
| | | 1 741 | 13 500 |
| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| | Räntekostnader långfristiga skulder | 174 282 | 189 646 |
| | Ovriga finansiella kostnader | 2 160 | 2 310 |
| | | 176 442 | 191 956 |

**Hsb Brf Omberg II i Göteborg**

| Noter | 2016-01-01 | 2015-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| Not 10 | | |
| Årets resultat | | |
| Redovisat resultat | 322 407 | -1 304 363 |
| Förslag till avsättning underhållsfond | -726 000 | -705 000 |
| Förslag till disposition underhållsfond | 257 639 | 1 591 530 |
| Resultat efter underhållspåverkan | -145 954 | -417 833 |
| Högre avskrivningar pga K3 | 286 741 | 286 741 |
| Resultat efter underhållspåverkan och K3 påverkan | 140 787 | -131 092 |



Hsb Brf Omberg II i Göteborg

| Noter | 2016-12-31 | 2015-12-31 | | | |
|--|-------------------|-------------------|--------|-------|---------|
| Not 11 Byggnader och mark | | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 18 432 897 | 13 800 601 | | | |
| Årets investeringar | 282 462 | 4 751 722 | | | |
| Utrangering | -175 240 | -119 426 | | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 18 540 119 | 18 432 897 | | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -4 309 793 | -3 899 148 | | | |
| Årets avskrivningar | -518 966 | -530 071 | | | |
| Utrangering | 175 240 | 119 426 | | | |
| Utgående avskrivningar | -4 653 519 | -4 309 793 | | | |
| Bokfört värde byggnader | 13 886 600 | 14 123 104 | | | |
| Bokfört värde mark | 320 000 | 320 000 | | | |
| Bokfört värde byggnader och mark | 14 206 600 | 14 443 104 | | | |
| Taxeringsvärde för Bagaregården 18:2 | | | | | |
| Byggnad - bostäder | 46 000 000 | 40 000 000 | | | |
| Byggnad - lokaler | 1 040 000 | 1 059 000 | | | |
| | 47 040 000 | 41 059 000 | | | |
| Mark - bostäder | 49 000 000 | 30 000 000 | | | |
| Mark - lokaler | 0 | 380 000 | | | |
| | 49 000 000 | 30 380 000 | | | |
| Taxeringsvärde totalt | 96 040 000 | 71 439 000 | | | |
| Not 12 Inventarier | | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 151 933 | 151 933 | | | |
| Årets investeringar | 34 224 | 0 | | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 186 157 | 151 933 | | | |
| Ingående avskrivningar | -151 933 | -149 449 | | | |
| Årets avskrivningar | -6 845 | -2 484 | | | |
| Utgående avskrivningar | -158 778 | -151 933 | | | |
| Bokfört värde | 27 379 | 0 | | | |
| Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | | | | |
| 1 andel i HSB Göteborg ek.för. | 500 | 500 | | | |
| Not 14 Övriga fordringar | | | | | |
| Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för. | 1 187 276 | 1 097 218 | | | |
| Skattekonto | 3 189 | 3 156 | | | |
| Övrigt | 280 000 | 10 041 | | | |
| | 1 470 465 | 1 110 415 | | | |
| Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Förutbetalda kostnader | 246 185 | 219 595 | | | |
| Upplupna intäkter | 127 | 12 413 | | | |
| | 246 312 | 232 008 | | | |
| Not 16 Kortfristiga placeringar | | | | | |
| Placeringstyp | Startdatum | Oms. datum | Löptid | Ränta | Belopp |
| HSB Göteborg | 2016-10-31 | 2017-01-31 | 3 mån | 0,15% | 500 000 |
| | | | | | 500 000 |

**Hsb Brf Omberg II i Göteborg****Noter** **2016-12-31** **2015-12-31****Not 17 Förändring av eget kapital**

| | Insatser | Uppl. avgifter | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|----------------|------------------|------------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 158 761 | 1 434 795 | 3 134 658 | -377 300 | -1 304 363 |
| Res disp enl. stämmobeslut | | | -886 530 | -417 833 | 1 304 363 |
| Vindstillbyggnad lgh 119 | 676 | 119 690 | | | |
| Årets resultat | | | | | 322 407 |
| Belopp vid årets slut | 159 437 | 1 554 485 | 2 248 128 | -795 133 | 322 407 |

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|------------------|-------------|-------|------------|------------|----------------------|
| Nordea | 39788664385 | 1,50% | 2020-01-23 | 3 066 750 | 21 000 |
| Nordea | 39788737749 | 0,59% | 2017-01-03 | 1 700 000 | 0 |
| Nordea | 39788742386 | 0,80% | 2018-10-17 | 1 766 000 | 0 |
| Swedbank Hypotek | 2754824635 | 1,39% | 2021-11-25 | 3 061 500 | 21 000 |
| Swedbank Hypotek | 2850232402 | 1,50% | 2019-06-19 | 2 402 548 | 0 |
| | | | | 11 996 798 | 42 000 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **11 954 798**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 11 786 798

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar 12 054 000 12 054 000

Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitutKortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **42 000** **42 000****Not 20 Övriga kortfristiga skulder**

| | | |
|--|---------------|----------------|
| Källskatt | 0 | 16 440 |
| Arbetsgivaravgifter | 0 | 16 784 |
| Förinbetalad upplåtelse vindsupbyggnad | 82 904 | 158 550 |
| | 82 904 | 191 774 |

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---------------------------------|----------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader | 27 943 | 30 957 |
| Övriga upplupna kostnader | 222 560 | 890 746 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 351 183 | 297 824 |
| | 601 686 | 1 219 527 |

Göteborg 29 / 3 2017
Sebastian Armonioso
Ida Jansson
Leif Jerkvall
Marika Andersson
Max Green
Sara ErikssonVår revisionsberättelse har 03-04-17 avgivits beträffande denna årsredovisning
Carl-Johan Blomqvist
Av föreningen vald revisor
Malin Johannesson
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 år 2016.

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 2016 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 revisionsred 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 revisionsred 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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. Risker 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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 år 2016 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

Revisorers ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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, 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 3 14 2017



Malin Johannesson

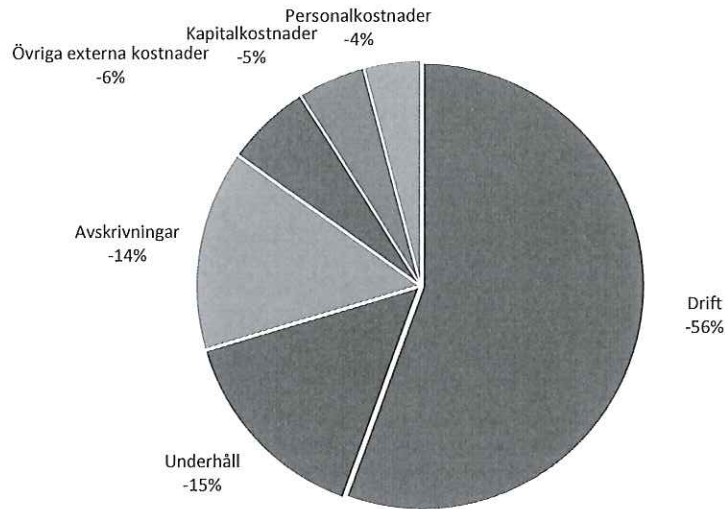
Carl-Johan Blomqvist

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

