



Årsredovisning 2025

HSB Brf Omberg 1 i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Omberg I i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9319 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bagaregården 18:1	1957-12-31	1929

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
91	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) (2 lägenheter ihop slagna till en)	4 586
Totalt 91 objekt		4 586

Föreningens lägenheter fördelas på: 43 st 1 rok, 40 st 2 rok, 5 st 3 rok, 4 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Emilio Klingowström	Ordförande
Olof Janelöv	Ledamot
Eric Sjögren	Ledamot
Robert Gladh	Ledamot
Markus Hammarsten	Ledamot
Viktor Sjöström	Ledamot
Dag Steinsson	Ledamot
Markus Johansson	Ledamot
Ellinor Lygner	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Dag Steinsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eric Sjögren, Emilio Klingowström, Viktor Sjöström och Dag Steinsson.

Revisorer har varit: Mats Lindblad med Johan Dalsner som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Johan Per Edwar Nordholts (sammankallande), Olof Janelöv samt Maria Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%,
fr.o.m. 2025-03-01 med +0,2%.

En förändring av årsavgiften med +6,5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-24.

2025 blev ett relativt lugnt men blött år för föreningen.

Det har under 2025 varit en hel del vattenläckor i föreningen och vi har arbetat med att ta fram bättre rutiner och information kring renoveringar så att vi i framtiden kan vara bättre skyddade mot dessa.

Vår ekonomi

I takt med inflationen i vår omvärld har även föreningens kostnader ökat. Styrelsen beslutade därav att från och med januari 2026 höja avgiften, denna gång med 6,5%. Föreningen behöver också förbereda sig inför framtida större renoveringar, vilket en mindre avgiftshöjning såklart bidrar till. Under 2025 har vi haft bundna placeringar om 2 200 000 kr med en placering med en ränta på 1,75% och den andra på 2%. Vi avser att bibehålla dessa placeringar under 2026.



Under året har periodiskt/planerat underhåll gjorts.

I vår underhållsplan står att vi inom en releativt snar framtid behöver genomföra en stamrenovering. Styrelsen beslutar att utöka den tidigare förstudien under året och avser även att under 2026 få in mer information kring stammarnas status och skick.

Under året har följande reparationer gjorts

Föreningen har tyvärr även i år drabbats av flertalet vattenskador vilket orsakat kostnader omfattande både självrisk och återställande. Föreningens självrisk uppgår till ett prisbasbelopp som för 2025 uppgår till 58 800 kronor kr, per skadetillfälle.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Takfönsterbyte
2021	Fasadmålning
2021	Passersystem
2014	Takomläggning
2013	Moloker
2011	Fjärrvärmeanläggning
2010	Badrums- och vindsrenovering
2009	Skorstenar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5-10 åren:

Vi har ett kommande behov av renovering som kommer vara av stor påverkan för föreningens ekonomi och medlemmar. Enligt underhållsplan ska följande arbete utföras; plåtfasad, skorstenar, stående stammar, dränering av marken samt renovering av tvättstugan. Arbetet kring stambytet föränsleds av en förstuide som kommer att kompletteras även under det kommande året (2026).

Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 146 och under året har det tillkommit 24 och avgått 31 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 139.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	342	239	212	260	191
Skuldsättning, kr/kvm	551	574	593	838	874
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	551	574	593	838	874
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	235	218	167	151	160
Årsavgifter, kr/kvm	1 042	978	883	790	753
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	98	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 139	1 002	936	863	811
Nettoomsättning, tkr	4 864	4 535	4 053	3 849	3 656
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 034	570	587	710	-1 199
Soliditet, %	72	67	65	57	53

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	111 825	0	577	112 402
Upplåtelseavgifter, kr	1 412 915	0	222 423	1 634 338
Underhållsfond, kr	3 878 486	0	341 961	4 220 447
S:a bundet eget kapital, kr	5 403 226	0	564 961	5 967 187
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 354 692	570 930	-341 961	1 583 660
Årets resultat, kr	570 930	-570 930	1 034 446	1 034 446
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 925 622	0	692 485	2 618 106
S:a eget kapital, kr	7 328 848	0	1 257 446	8 585 293

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 158 039 kr.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 925 621
Årets resultat, kr	1 034 447
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	158 039
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 618 107

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 618 107
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 864 123	4 535 263
Övriga rörelseintäkter	Not 3	358 781	33 889
Summa Rörelseintäkter		5 222 904	4 569 152
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 427 088	-3 129 587
Övriga externa kostnader	Not 5	-152 231	-200 028
Personalkostnader	Not 6	-194 624	-208 760
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-378 018	-378 018
Summa Rörelsekostnader		-4 151 961	-3 916 394
Rörelseresultat		1 070 943	652 758
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 407	38 292
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 904	-120 120
Summa Finansiella poster		-36 497	-81 828
Resultat efter finansiella poster		1 034 446	570 930
Resultat före skatt		1 034 446	570 930
Årets resultat		1 034 446	570 930

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	6 993 615	7 362 597
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	10 040	20 076
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		7 003 655	7 382 673
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		7 004 155	7 383 173
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		97 034	34
Aktuell skattefordran		96 565	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 340 427	859 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		318 756	345 936
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 852 782	1 205 495
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	2 200 000	2 200 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 200 000	2 200 000
Summa Omsättningstillgångar		5 052 782	3 405 495
Summa Tillgångar		12 056 937	10 788 668

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 746 740	1 524 740
Fond för yttre underhåll	4 220 447	3 878 486
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	5 967 187	5 403 226
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 583 660	1 354 692
Årets resultat	1 034 446	570 930
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	2 618 107	1 925 622
Summa Eget kapital	8 585 294	7 328 847

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 120	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 525 892	2 615 204
Leverantörsskulder	355 000	359 421
Skatteskulder	17 503	8 949
Övriga kortfristiga skulder	Not 1320 058	-83 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	553 191	559 876
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	3 471 644	3 459 821
Summa Skulder	3 471 644	3 459 821
Summa Eget kapital och skulder	12 056 937	10 788 668



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 070 943	652 758
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	378 018	378 018
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	378 018	378 018
Erhållen ränta	45 178	19 493
Erlagd ränta	-89 328	-125 444
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 404 812	924 825
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-168 506	-24 665
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	106 559	-81 969
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-61 948	-106 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 342 864	818 191
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	1 000	-149 633
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 000	-149 633
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	222 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-89 312	-89 312
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	132 688	-89 312
Årets kassaflöde	1 476 552	579 246
Likvida medel vid årets början	3 008 482	2 429 235
Likvida medel vid årets slut	4 485 034	3 008 482



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 354 719	4 140 096
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	162 135	57 152
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	262 080	262 080
	Övriga primära intäkter	85 189	75 935
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 864 123	4 535 263
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 864 123	4 535 263
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	208 253	0
	Övriga sekundära intäkter	150 528	33 889
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	358 781	33 889
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 094 457	-984 341
	Snö och halk-bekämpning	-38 196	-40 014
	Reparationer	-426 835	-334 195
	Planerat underhåll	-158 039	-140 000
	Försäkringsskador	0	-49 034
	El	-274 286	-221 640
	Uppvärmning	-549 968	-546 707
	Vatten	-253 001	-223 632
	Sophämtning	-120 502	-101 739
	Fastighetsförsäkring	-96 591	-81 816
	Kabel-TV och bredband	-258 331	-258 137
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-156 884	-148 330
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 427 088	-3 129 587

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-42 993	-34 328
	Extern revision	-13 750	-13 250
	Konsultkostnader	-40 000	-106 884
	Medlemsavgifter	-36 600	-36 600
	Föreningsverksamhet	-17 188	-793
	Övriga förvaltningskostnader	-1 700	-8 173
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-152 231	-200 028
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-138 093	-142 104
	Revisionsarvode	-5 000	0
	Övriga arvoden	-5 000	-10 000
	Sociala avgifter	-46 531	-47 791
	Övriga personalkostnader	0	-8 865
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-194 624	-208 760

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 556 680	15 170 422
	Ingående anskaffningsvärde mark	256 572	256 572
	Årets investeringar	0	386 258
	Årets försäljningar/utrangeringar	-1 000	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	15 812 252	15 813 252
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 450 655	-8 082 673
	Årets avskrivningar	-367 982	-367 982
	Årets nedskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 818 637	-8 450 655
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 993 615	7 362 597
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	57 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	47 000 000	65 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	104 000 000	111 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	6 284 000	6 284 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	6 284 000	6 284 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	315 956	315 956
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	315 956	315 956
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-295 880	-285 844
	Årets avskrivningar	-10 036	-10 036
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-305 916	-295 880
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 040	20 076

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	0	0
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 285 034	808 482
Övriga fordringar	55 393	51 043
Summa Övriga fordringar	2 340 427	859 525

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	2 200 000	2 200 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	2 200 000	2 200 000

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,10%	2026-01-02	1 737 000	18 000
Stadshypotek	3,10%	2026-01-28	788 892	71 312
			2 525 892	89 312

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	2 525 892
Kortfristig del	2 525 892
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	89 312
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	357 248
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,10%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	0	0
	Momsskuld	-1 000	-96 565
	Källskatt	0	0
	Inre fond	0	0
	Övriga kortfristiga skulder	21 058	12 936
	<i>Summa Övriga skulder</i>	20 058	-83 629

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll var klart 2026-04-02.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Omberg 1 i Göteborg, org.nr. 757200-9319

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Omberg 1 i Göteborg för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Bostadsrättsförening Omberg 1 i Göteborg för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Isabelle Alvarsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Lindblad
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Omberg 1 i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Emilio Klingowström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 10:10:59



Eric Sjögren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 16:02:22



Markus Hammarsten

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 14:09:14



Viktor Sjöström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 12:19:04



Markus Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 10:10:55



Dag Steinsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 10:08:04



Robert Gladh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 12:12:26



Ellinor Lygner

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 13:25:35



Olof Janelöv

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 09:26:33



Mats Lindblad

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 15:49:01



Isabelle Alvarsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 07:44:21



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Omberg 1 i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mats Lindblad

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 15:54:13



Isabelle Alvarsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 07:43:56

