





ÅRSREDOVISNING 2020

HSB brf Zebran i Trollhättan

Org nr 769630-0420

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING
En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN
Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN
Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR
Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN
Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT
En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR
Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK
Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER
Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER
Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL
Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET
Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN
En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING
HSB Brf Zebran i Trollhättan
Org nr 769630-0420

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01 – 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten
Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Trollhättan.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar version 5 för HSB bostadsrättsföreningar.

Energideklaration är inte utförd enl. SFS 2006:985 ännu. Kommer att beställas år 2021. Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) enl. BFS 1996:56 utfördes i samband med produktionen 2019. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall år 2022. Rensning av imkanaler har inte behövts göras ännu.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.
I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens fastighet Zebran 11 är belägen på adresserna Sågaregatan 5 och 7 samt Elviusgatan 2 i Trollhättan. På fastigheten finns 1 st bostadshus i 5-7 st våningar med 3 st trappuppgångar. Byggstart skedde i början av år 2017. Husen färdigställdes år 2019. Inflyttning skedde i början av år 2019.

Den totala bostadsytan uppgår till 4 255 kvm.
Föreningens 50 st. bostäder fördelar sig enligt följande:
11 st 2 rum och kök, 24 st 3 rum och kök, 8 st 4 rum och kök samt 7 st 4-5 rum och kök.
Till varje lägenhet hör ett förråd.
I föreningen finns en övernattningslägenhet och 45 st garageplatser varav 4 st är tillgängliga för elbilar.

Savannens samfällighetsförening i Trollhättan är bildad 19 nov 2019 för förvaltning av föreningens garage GA:1 och innergård med gårdshus GA:2 tillsammans med kvarterets kommande bostadsrättsföreningar som andelshavare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.
Under hösten har föreningen bytt ut laddstationerna på parkeringsplatser med laddmöjlighet.

Årets kostnad för löpande reparationer uppgick till 55 880 kr.

De närmaste åren planerar styrelsen inte några större åtgärder:
Olja samtliga ekpaneler på balkonger under 2023.

Planerat underhåll kostnadstäcks genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

Ekonomi

1 januari 2020 höjdes årsavgifterna senast med 2 % och den genomsnittliga årsavgiften är därefter 616 kronor per kvm. En informationsöverföringsavgift tas ut per lägenhet.
Föreningen tillämpar IMD på konsumtionsavgifterna el-, kall- och varmvattenförbrukning.

Föreningen är momspliktig.

Styrelsen har antagit en 120-årig komponentavskrivningsplan enligt regelverket K3.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 53 175 630 kr.
I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2021.
Efter en avsättning till yttre fond med 320 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 37 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning på 127 981 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende adm förvaltning, fastighetsskötsel, jourservice.
- HSB Nordvästra Götaland avseende uppdatering av underhållsplan, energiavtal och förvaltaravtal.
- Söderberg & Partners avseende fastighetsförsäkring.
- Trollhättan Energi avseende leverans av rörlig el.
- Telenor avseende kabel-tv och internet.
- Schindler avseende hisservice.
- Dekra avseende hissbesiktningar.

Aktiviteter

Samtliga i styrelsen har gått en grundkurs i styrelsearbete.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 81 st (föregående år 80 st) medlemmar varav 80 st innehar bostadsrätt.
En medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.
Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.
Under året har 3 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 25 juni 2020 med 21 st röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls den 29 september 2020 med 22 st röstberättigade medlemmar pga. fastställande av föreningens nya stadgar.

Styrelsen

Jürgen Andersson	ordförande
Birna Højgaard	sekreterare
Per Jonsson	ledamot
Birgitta Nilsson	ledamot
Niklas Söderberg	ledamot
Jan Torstensson	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Jürgen Andersson och Per Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Jürgen Andersson, Birna Højgaard, Per Jonsson, Birgitta Nilsson, Niklas Söderberg samt Jan Torstensson, två i förening.

Vicevärd

Föreningen har inte haft någon vicevärd.

Revisor

Revisor har varit Magnus Fransson med Åsa Svensson som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit styrelsen.

Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen.

Studieorganisatör

Studieorganisatör har varit Birgitta Nilsson.

Miljösamordnare

Miljösamordnare har varit Birna Höjgaard.

Brandskyddsansvarig

Brandskyddsansvarig har varit Niklas Söderberg.

Flerårsöversikt

	2020	2019
Nettoomsättning tkr	3 325	2 913
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 340	-1 340
Soliditet % eget kapital/tot eget kapital	68	68
Låneskuld tkr	53 176	53 727
Låneskuld kr/kvm	12 497	12 627
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	616	604
Fond för yttre underhåll tkr	620	300
Avs. till fond för yttre underhåll kr/kvm	75	70

Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not Förändring av eget kapital):

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre U-h fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	100 674 000	15 066 000	300 000	-300 000	-1 340 297
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	-1 340 297	1 340 297
Reservering till yttre fond			320 000	-320 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Årets resultat					-1 340 099
Belopp vid årets slut	**100 674 000**	**15 066 000**	**620 000**	**-1 960 297**	**-1 340 099**

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.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget.
Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.
Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till styrelsens förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-1 640 297
Årets resultat före fondförändring	-1 340 099
Årets fondavsättning	-320 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa	-3 300 396
Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	620 000

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-3 300 396

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	-1 340 099
Resultatförändring efter disposition av underhåll	
Avsättning underhåll	-320 000
Disposition underhållsfond	0
Netto avsättning (-)/disposition (+) underhållsfond	-320 000
Resultat efter fondförändring	**-1 660 099**

HSB – där möjligheterna bor

HSB brf Zebran i Trollhättan

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 324 895	2 913 255
Summa intäkter		**3 324 895**	**2 913 255**
Driftskostnader	Not 2	-1 526 113	-1 206 384
Personalkostnader	Not 3	-18 790	0
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 4	-2 470 714	-2 470 714
Summa rörelsekostnader		**-4 015 617**	**-3 677 098**
Rörelseresultat		**-690 722**	**-763 843**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	693	317
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-650 070	-576 771
Summa finansiella poster		-649 377	-576 454
Årets resultat		**-1 340 099**	**-1 340 297**

Tillägg till resultaträkningen:

Resultatförändring efter disposition av underhåll		
Avsättning underhållsfond	*-320 000*	*-300 000*
Disposition underhållsfond	*0*	*0*
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	*-320 000*	*-300 000*
Resultat efter fondförändring	***-1 660 099***	***-1 640 297***

HSB – där möjligheterna bor

HSB brf Zebran i Trollhättan

Balansräkning		**2020-12-31**	**2019-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	164 939 572	167 410 286
		164 939 572	167 410 286
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		**164 940 072**	**167 410 786**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 9	2 413	120 000
Övriga fordringar	Not 10	1 680 318	1 192 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 040	56 152
		1 759 771	1 368 656
Summa omsättningstillgångar		**1 759 771**	**1 368 656**
Summa tillgångar		**166 699 843**	**168 779 442**

HSB brf Zebran i Trollhättan

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		115 740 000	115 740 000
Fond för yttre underhåll		620 000	300 000
		116 360 000	116 040 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 960 297	-300 000
Årets resultat		-1 340 099	-1 340 297
		-3 300 396	-1 640 297
Summa eget kapital		**113 059 604**	**114 399 703**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	52 623 990	53 175 630
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	551 640	551 640
Leverantörsskulder		18 643	102 476
Skatteskulder		33 380	136 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	412 586	413 303
		1 016 249	1 204 109
Summa skulder		**53 640 239**	**54 379 739**
Summa Eget kapital och skulder		**166 699 843**	**168 779 442**

HSB – där möjligheterna bor

HSB brf Zebran i Trollhättan

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

Uppskjuten skatt
Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Zebran 11 i Trollhättan genom förvärv av aktierna i Nordvästra Zebran Mark 1 AB 2017-03-14 och sedan förvärvat fastigheten från Nordvästra Zebran Mark 1 AB 2017-03-15 och erhålligt lagfart 2017-04-05.
Genom detta har bostadsrättsföreningen fått en uppskjuten skatteskuld på 1 994 000 kr som, mot bakgrund av föreningens verksamhet, värderas till 0 kr.

Byggnader
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassningen till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.
Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 118 år.

Underhållsfond
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.

HSB brf Zebran i Trollhättan

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	2 619 828	2 354 385
	Hyror	329 400	297 900
	Bortfall hyror	-1 200	0
	Elintäkter	129 788	78 735
	Vattenintäkter	109 085	62 009
	Övriga intäkter	137 994	120 226
		3 324 895	**2 913 255**
Not 2	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel mm	396 433	259 521
	Tv/datakostnader	135 019	125 521
	Reparationer	55 880	25 490
	El	178 461	229 845
	Uppvärmning	208 990	190 682
	Vatten	81 083	118 612
	Sophämtning	85 945	70 459
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	16 690	16 690
	Medlemsavgifter	23 818	23 050
	Försäkringar	32 353	31 470
	Förvaltningsarvoden	97 612	87 428
	Övriga driftskostnader	197 651	16 972
	Övriga kostnader	16 178	10 644
		1 526 113	**1 206 384**
Not 3	**Personalkostnader**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	14 490	0
	Sociala kostnader	4 300	0
		18 790	**0**
Not 4	**Av och nedskrivning av anläggningstillgångar**		
	Byggnader	2 470 714	2 470 714
		2 470 714	**2 470 714**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	693	317
		693	**317**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	650 070	576 771
		650 070	**576 771**

Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 7	**Byggnader och mark**		
	Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)		
	Byggnadernas nu aktiverade komponenterär helt avskrivna år	2138	
	Värdeår enligt taxeringsbeslut	2018	
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	155 881 000	0
	Anskaffningsvärde mark	14 000 000	14 000 000
	Årets investeringar	0	155 860 655
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	169 881 000	169 881 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 470 714	0
	Årets avskrivningar	-2 470 714	-2 470 714
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 941 428	-2 470 714
	Bokfört värde	**164 939 572**	**167 410 286**
	Taxeringsvärde för Zebran 11.		
	Byggnad - bostäder	73 000 000	73 000 000
	Byggnad - lokaler	1 669 000	1 669 000
		74 669 000	74 669 000
	Mark - bostäder	16 600 000	16 600 000
		16 600 000	16 600 000
	Taxeringsvärde totalt	91 269 000	91 269 000
	Ställda säkerheter:		
	Fastighetsinteckning	55 677 000	55 677 000
Not 8	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	**500**	**500**
Not 9	**Kundfordringar**		
	Hyres och avgiftsfordringar	1 548	0
	Övriga kundfordringar	865	120 000
		2 413	**120 000**
Not 10	**Övriga fordringar**		
	Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	1 661 570	1 172 504
	Skattekonto	18 748	20 000
		1 680 318	**1 192 504**

Not 11 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	100 674 000	15 066 000	300 000	-300 000	-1 340 297
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	-1 340 297	1 340 297
Reservering till yttre fond			320 000	-320 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Årets resultat					-1 340 099
Belopp vid årets slut	**100 674 000**	**15 066 000**	**620 000**	**-1 960 297**	**-1 340 099**

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	484231	1,09%	2022-01-30	17 725 210	183 880
Stadshypotek AB	484232	1,21%	2023-01-30	17 725 210	183 880
Stadshypotek AB	484233	1,34%	2024-01-30	17 725 210	183 880
				53 175 630	551 640

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**52 623 990**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	50 417 430

HSB – där möjligheterna bor

HSB brf Zebran i Trollhättan

Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 13	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**		
	Nästa års amorteringar	551 640	551 640
	Lån som förfaller inom 12 mån *	0	0
		551 640	**551 640**

* Enligt nya direktiv skall lån som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga. Avsikten med lånefinansieringen av fastigheten är långsiktig och styrelsen har inte för avsikt att avsluta lånen inom ett år.

Not 14	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	53 766	54 323
	Förutbetalda hyror och avgifter	277 542	263 388
	Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	81 278	95 592
		412 586	**413 303**

Trollhättan 6/4 2021

Jürgen Andersson

Birna Höjgaard

Per Jonsson

Birgitta Nilsson

Niklas Söderberg

Jan Torstensson

Vår revisionsberättelse har 22/4 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning

Magnus Fransson
Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Zebran i Trollhättan, org.nr. 769630-0420

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Zebran i Trollhättan för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

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. Risken 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 Zebran i Trollhättan för räkenskapsåret 2020 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 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.

Trollhättan den 22/4 2021

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Fransson
Av föreningen vald revisor