



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Zebran i Trollhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Zebran i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 769630-0420 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-24.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Zebran 11	2017-04-05	2018

### Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4255
45	garageplatser	450
<b>Totalt 95 objekt</b>		<b>4705</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 2 rok, 24 st 3 rok, 14 st 4 rok, 1 st 4.5 rok. Föreningens fastighet Zebran 11 är belägen på adresserna Sägaregatan 5 och 7 samt Elviusgatan 2 i Trollhättan. På fastigheten finns 1 st bostadshus i 5-7 st våningar med 3 st trappuppgångar. Varje lägenhet har tillgång till ett förråd. I föreningen finns också en övernattningslägenhet. Av de 45 st garageplatserna är 4 st tillgängliga för elbilar.



**Föreningen äger dessutom**

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Savannen Samfällighetsförening	Samfällighet	717920-5310	29 / 100	GA:1. Garage
Savannen Samfällighetsförening	Samfällighet	717920-5310	29 / 100	GA:2. Innergård med gårdshus

---

**Totalt 2 objekt**

Andel i Samfällighetsföreningen är preliminär och har ändrats sedan HSB brf Antilopen i Trollhättan tillkom. Beräknas bli definitiv under 2024.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Jürgen Andersson	Ordförande
Niklas Söderberg	Ledamot
Birgitta Nilsson	Ledamot
Per Jonsson	Ledamot
Inez Pettersson	Ledamot
Jan Torstensson	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Niklas Söderberg, Birgitta Nilsson och Inez Pettersson.

Firman tecknas två i förening av Jürgen Andersson, Niklas Söderberg, Birgitta Nilsson och Per Jonsson.

Revisorer har varit: Magnus Fransson vald av föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Bo Wendemo (ordförande) och Gabriel Oberlé, valda av föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-24 med anledning av stadgebyte. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhålls- och investeringsbehov.

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

Under året har föreningen gjort sin 5-års besiktning.

Under året har föreningen gjort en extra amortering på ett av föreningens lån med 500 000 kr och under januari 2024 kommer ytterligare en extra amortering göras med 1 000 000 kr.

**Ekonomi:**

En höjning med 21 % på årsavgiften gjordes senast 2024-01-01.

Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering på årsavgifterna el-, kall- och varmvattenförbrukning. På dessa avgifter tillkommer moms.

Ett fast informationsöverföringsbelopp tas ut per lägenhet.  
Elförbrukningen för laddstolpar betalas separat till Rexel.

Föreningen är momspliktig.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2024.  
Efter en avsättning till yttre fond med 435 900 kr och ett beräknat lyft från yttre fonden med 50 000 kr så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning med 5 580 kr.

Föreningen tillämpar K3 regelverk.

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift på bostäder tom 2033.

#### **Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

<b>Årtal</b>	<b>Ändamål</b>
2020	Laddstationer byttes ut.
2021	Tvättstugan - dörrautomatik monterades samt bullerdämpande åtgärder utfördes.
2021	Övernattninglägenhet - nytt låssystem monterades och bokningssystem via DinBox infördes.
2021	2-årsbesiktningen genomfördes.
2022	OVK-besiktning utfördes.
2023	Inoljning av ekpaneler på balkonger har utförts av medlemmarna.
2023	Ekpaneler vid samtliga entréer har bytts ut till klinker på väggarna och skivor i taken.
2023	5-årsbesiktning har genomförts.

#### **Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

<b>Årtal</b>	<b>Ändamål</b>
2026	Behandling av allmänna golvytor i källaren, dammbindning samt ny klinkerbeläggning.
2028	OVK-besiktning.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 82. En medlem utgörs av HSB Norra Götaland.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	339	194	237	266
Skuldsättning, kr/kvm	11 756	12 003	12 368	12 497
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 756	12 003	12 638	12 497
Räntekänslighet, %	15	19	20	20
Energikostnad, kr/kvm	143	199	156	110
Årsavgifter, kr/kvm	878	733	715	702
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	90	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	983	813	800	781
Nettoomsättning, tkr	4 082	3 460	3 402	3 325
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 045	-1 665	-1 464	-1 340
Soliditet, %	68	68	68	68

**Uppllysning vid förlust:**

Årets uppkomna förlust utgörs av avskrivningar som idag inte täcks av årsavgifterna.

Budget görs årligen som täcker löpande utgifter och vi har ett positivt kassaflöde för året. Förlusten påverkar inte föreningens möjligheter att fullfölja våra framtida ekonomiska åtaganden.

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

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	100 674 000	0	0	100 674 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	15 066 000	0	0	15 066 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 326 375	0	386 945	1 713 320
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>117 066 375</b>	<b>0</b>	<b>386 945</b>	<b>117 453 320</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-5 471 136	-1 665 011	-386 945	-7 523 092
Årets resultat, kr	-1 665 011	1 665 011	-1 045 383	-1 045 383
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-7 136 147</b>	<b>0</b>	<b>-1 432 328</b>	<b>-8 568 475</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>109 930 228</b>	<b>0</b>	<b>-1 045 383</b>	<b>108 884 845</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 405 000 kr samt ianspråktagande skett med 18 055 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	-7 136 147
Årets resultat, kr	-1 045 383
Reservation till underhållsfond, kr	-405 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	18 055
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-8 568 475</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-8 568 475</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 082 337	3 460 320
Övriga rörelseintäkter	Not 3	99 942	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>4 182 279</b>	<b>3 460 320</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 318 082	-1 564 813
Underhåll enligt plan	Not 5	-18 055	-21 625
Övriga externa kostnader	Not 6	-410 225	-407 397
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-67 249	-58 311
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 470 715	-2 470 613
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-4 284 326</b>	<b>-4 522 759</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-102 047</b>	<b>-1 062 439</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 175	210
Räntekostnader och liknande resultatposter		-953 511	-602 782
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-943 336</b>	<b>-602 572</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 045 383</b>	<b>-1 665 011</b>
<b>TILLÄGGSUPPLYSNING</b>			
Årets resultat		-1 045 383	-1 665 011
Reservering till fond för yttre underhåll		-405 000	-408 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		18 055	21 625
<b>Överföring till balanserat resultat</b>		<b>-1 432 328</b>	<b>-2 051 386</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	157 527 530	159 998 245
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>157 527 530</u>	<u>159 998 245</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>157 528 030</b></u>	<u><b>159 998 745</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		19 547	0
Avräkningskonto HSB		1 772 988	1 436 821
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	124 141	18 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	118 975	124 571
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 035 650</u>	<u>1 580 159</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>2 035 650</b></u>	<u><b>1 580 159</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>159 563 680</b></u>	<u><b>161 578 904</b></u>



**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		100 674 000	100 674 000
Upplåtelseavgifter		15 066 000	15 066 000
Fond för yttre underhåll		1 713 320	1 326 375
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>117 453 320</b>	<b>117 066 375</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-7 523 092	-5 471 136
Årets resultat		-1 045 383	-1 665 011
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-8 568 475</b>	<b>-7 136 147</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>108 884 845</b>	<b>109 930 228</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	32 479 380	33 347 140
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 479 380</b>	<b>33 347 140</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		17 541 330	17 725 210
Leverantörsskulder		0	6 372
Aktuell skatteskuld	Not 14	41 980	37 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	616 145	532 274
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 199 455</b>	<b>18 301 536</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>50 678 835</b>	<b>51 648 676</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>159 563 680</b>	<b>161 578 904</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	-102 047	-1 062 439
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 470 715	2 470 613
	<u>2 368 668</u>	<u>1 408 174</u>
Erhållen ränta	10 175	210
Erlagd ränta	-953 511	-602 782
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 425 332</u>	<u>805 602</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-119 324	-10 482
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	81 799	43 322
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>1 387 807</b>	<b>838 442</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 051 640	-1 551 640
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-1 051 640</b>	<b>-1 551 640</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>336 167</b>	<b>-713 198</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 436 821	2 150 019
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	1 772 988	1 436 821
	<u>336 167</u>	<u>-713 198</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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.

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).

#### Avskrivningsperioder

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  
Mark skrivs inte av.

#### 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### 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 föreningen fått en uppskjuten skatteskuld på 1 944 000 kr som, mot bakgrund av föreningens verksamhet, värderas till 0 kr.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	3 233 172	2 672 184
Hysesintäkt garage och bilplatser	331 200	331 200
Hysesintäkt övrigt	10 800	8 000
Årsavgift vatten	152 324	143 592
Årsavgift el	221 091	171 931
Årsavgift värme gårdshus	0	2 065
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	128 400	128 400
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 350	2 948
	<b>4 082 337</b>	<b>3 460 320</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Bidrag elstöd	99 942	0
	<b>99 942</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-56 869	-40 511
El	-228 715	-495 031
Uppvärmning	-263 562	-232 694
Vatten	-114 566	-119 066
Renhållning	-67 010	-64 909
TV, bredband, iptelefoni	-135 019	-135 388
Serviceavtal	-137 188	-117 187
Förvaltningskostnader	-255 688	-289 572
Försäkringar	-37 422	-34 650
Fastighetsskatt	-20 990	-20 990
Övriga driftskostnader	-1 053	-14 816
	<b>-1 318 082</b>	<b>-1 564 813</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övrigt	-18 055	-21 625
	<b>-18 055</b>	<b>-21 625</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 750	-11 000
Övriga förvaltningskostnader	-223 930	-212 322
Föreningsverksamhet	0	-589
Konsulter	-7 375	0
Medlemsavgifter HSB	-26 238	-25 203
Samfällighets- och gemensamhetsanläggning	-126 833	-153 696
Stämma och styrelse	-14 098	-4 587
	<b>-410 225</b>	<b>-407 397</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-48 300	-35 000
Övriga arvoden	-2 300	-8 741
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-14 649	-12 569
	<b>-67 249</b>	<b>-58 311</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-2 470 715	-2 470 613
	<b>-2 470 715</b>	<b>-2 470 613</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2138

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	155 881 000	155 881 000
Ingående anskaffningsvärde mark	14 000 000	14 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>169 881 000</b>	<b>169 881 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-9 882 755	-7 412 142
Årets avskrivningar byggnader	-2 470 715	-2 470 613
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-12 353 470</b>	<b>-9 882 755</b>

**Utgående redovisat värde**

157 527 530 159 998 245

Redovisade värden byggnader	143 527 530	145 998 245
Redovisade värden mark	14 000 000	14 000 000

**Fastighetsbeteckning:** Zebran 11.

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	2018	86 000 000	17 800 000	103 800 000	103 800 000
Lokaler	2018	2 099 000	0	2 099 000	2 099 000
		<b>88 099 000</b>	<b>17 800 000</b>	<b>105 899 000</b>	<b>105 899 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	55 677 000	55 677 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>55 677 000</b>	<b>55 677 000</b>

**Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	124 141	18 767
	<b>124 141</b>	<b>18 767</b>

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	118 975	124 571
	<b>118 975</b>	<b>124 571</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,34%	2024-01-30	17 173 570	1 183 880
Stadshypotek AB		0,94%	2025-01-30	16 173 570	183 880
Stadshypotek AB		3,59%	2026-01-30	16 673 570	183 880
				<b>50 020 710</b>	<b>1 551 640</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>32 479 380</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld					367 760
Lån som ska konverteras inom ett år					17 173 570
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<b>17 541 330</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,96%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 206 560
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					46 235 510
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

**Not 14 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	41 980	37 680
	<b>41 980</b>	<b>37 680</b>

**Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader	81 728	49 697
Förutbetalda årsavgifter och hyror	410 931	330 318
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	123 486	152 259
	<b>616 145</b>	<b>532 274</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Jürgen Andersson

.....  
Niklas Söderberg

.....  
Birgitta Nilsson

.....  
Per Jonsson

.....  
Inez Pettersson

.....  
Jan Torstensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman  
Magnus Fransson

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Zebran i Trollhättan för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Bostadsrättsförening Zebran i Trollhättan för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Digitalt signerad av

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Fransson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Zebran i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JÜRGEN ANDERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 18:41:04



**JAN TORSTENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 08:34:34



**INEZ PETERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 18:43:11



**NIKLAS SÖDERBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 18:43:39



**BIRGITTA NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 18:42:50



**PER JONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 18:42:05



**MAGNUS FRANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 10:43:49



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 16:05:07



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Zebran i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MAGNUS FRANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 10:41:08



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 16:05:21



# 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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

## 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## 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.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.