



# ÅRSREDOVISNING 2022

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.

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Zebran

Org nr 764500-2903

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2022-01-01--2022-12-31**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Förening har sitt säte i Borås

Bostadsrättsföreningens hus byggdes året 1945 på fastigheten Zebran 13 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Torstensongatan 1, 3, 5 och 9 i Borås.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	25 st	2 rok	1 196,0 m <sup>2</sup>
		6 st	3 rok	438,0 m <sup>2</sup>
		1 st	4 rok	100,0 m <sup>2</sup>
		32 st		1 734,0 m <sup>2</sup>
Lokaler	Hyresrätt	3 st		324,0 m <sup>2</sup>
		23 st		
P-platser	Hyresrätt	26 st		324,0 m <sup>2</sup>
<b>Totalt</b>		<b>58 st</b>		<b>2 058,0 m<sup>2</sup></b>



## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:  
Byte av källardörrar till säkerhetsklassade dörrar i trapphusen.  
Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Under 2023 kommer dränering på innergården torstensongatan 9. Det är planerat att under 2025 byta taktegel och ev. montera solceller. Installera laddstationer och åtgärda fasaderna.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och lån.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 610 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett negativt resultat och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 6 % fr o m 2023-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 309 500 kr. Under året har föreningen amorterat 20 000 kr, vilket ger en amorteringstakt på 16 år.  
Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits bonus från HSB Göta.

### Väsentliga avtal

Administrativt och tekniskt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.  
Avtal med eGain Sweden AB (mätning energiförbrukning)  
Avtal med Telenor för TV, bredband och fast telefon.

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-28. På stämman deltog 11 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 45 medlemmar (fg. år 44) 5 medlemmar har utgått och 6 tillkommit. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Göran Lundberg	ordförande
Clara Wassholm	sekreterare
Isak Ahlvik	ledamot
Susanna Ranweg	ledamot
Hanna Darius	ledamot
Siw Gustavsson	ledamot utsedd av HSB

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Göran Lundberg, Isak Ahlvik och Hanna Darius.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Göran Lundberg, Isak Ahlvik, Clara Wassholm och Susanna Ranweg, två i förening.

Vicevärd har varit Joakim Nyman.

Revisor har varit Rita Gaustad Johansson, vald av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i Borås har varit Göran Lundberg med Susanna Ranweg som suppleant.

Valberedning har varit Magnus Klarker och Emma Hartman.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 238	1190	1121	1118	1108
Res. efter finansiella poster, tkr	90	76	45	93	142
Soliditet	75%	74%	70%	72%	70%
Balansomslutning, tkr	2 860	2779	2817	2697	2623
Eget kapital, tkr	2 152	2062	1986	1941	1848
Taxeringsvärde, tkr	28 412	25584	25584	25584	18694
- varav byggnad, tkr	18 077	14208	14208	14208	11800
Underhållsfond tkr	1 111	1027	956	961	996
Årsavgiftsnivå inkl. förbrukn. avg för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	610	587	548	548	548
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	150	160	170	180	189
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	1%	1%	1%	1%	2%
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	1	2	2	2	2

**Förändringar i eget kapital**

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 715	1 026 862	923 330	76 164
Överföring till balans. Resultat -21			<u>76 164</u>	-76 164
			999 494	
Avsättning enl plan till yttre fond-22		149 000	-149 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll -22		-64 402	64 402	
Årets resultat				90 391
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>35 715</b>	<b>1 111 460</b>	<b>914 896</b>	<b>90 391</b>

**Resultatdisposition**

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	999 494
Avsättning till underhållsfond enl. budget	-149 000
Ianspråk av underhållsfond motsvarande årets kostnad	64 402
Årets resultat	<u>90 391</u>
	1 005 287

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>1 005 287</u>
	1 005 287

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 111 460 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 237 571	1 189 860
Summa rörelsens intäkter		<u>1 237 571</u>	<u>1 189 860</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-934 500	-928 648
Periodiskt underhåll		-64 402	-34 079
Övriga externa kostnader	Not 3	-25 842	-24 931
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-50 014	-52 850
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-70 903	-70 903
Summa rörelsens kostnader		<u>-1 145 661</u>	<u>-1 111 410</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>91 910</b>	<b>78 450</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 413	816
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 932	-3 102
Summa finansiella poster		<u>-1 519</u>	<u>-2 286</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>90 391</b>	<b>76 164</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>90 391</b>	<b>76 164</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		90 391	76 164
Reservering till fond för yttre underhåll		-149 000	-105 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		64 402	34 079
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>5 793</b>	<b>5 243</b>

Balansräkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10 Not 6	1 917 096	1 987 999
Mark		<u>77 000</u>	<u>77 000</u>
		1 994 096	2 064 999
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		1 994 596	2 065 499
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 208	1 429
Avräkningskonto HSB Göta		346 267	303 493
Övriga fordringar	Not 8	86 551	73 708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>81 171</u>	<u>85 075</u>
		515 197	463 705
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 9	350 000	250 000
Summa omsättningstillgångar		865 197	713 705
<b>Summa tillgångar</b>		<b>2 859 793</b>	<b>2 779 203</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	35 715	35 715
Fond för yttre underhåll	<u>1 111 460</u>	<u>1 026 862</u>
	1 147 175	1 062 577
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	914 896	923 330
Årets resultat	<u>90 391</u>	<u>76 164</u>
	1 005 287	999 494
Summa eget kapital	2 152 462	2 062 071
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 <u>0</u>	<u>309 500</u>
	0	309 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 309 500	20 000
Leverantörsskulder	113 668	107 902
Skatteskulder	3 246	4 652
Fond för inre underhåll	76 846	83 084
Övriga skulder	Not 11 21 663	22 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 <u>182 408</u>	<u>169 036</u>
	707 331	407 633
Summa skulder	707 331	717 133
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 859 793</b>	<b>2 779 203</b>

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Redovisnings- och värderingsprinciper</b>		
<b>Allmänna upplysningar</b>		
Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).		
<b>Intäktsredovisning</b>		
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.		
Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.		
Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.		
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.		
Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%	
Byggnader	1,6	
Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.		
<b>Fordringar</b>		
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.		
<b>Skulder</b>		
Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.		
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.		
<b>Fond för yttre underhåll</b>		
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.		
<b>Fastighetsavgift/Fastighetsskatt</b>		
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.		
För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.		
<b>Inkomstskatt</b>		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.		

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Eventualförpliktelser</b>		
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.		
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
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.		
<b>Avsättningar</b>		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	1 058 160	1 017 480
Hyror	155 668	150 964
Övriga intäkter	33 923	23 866
Bruttoomsättning	1 247 751	1 192 310
Hysesbortfall	-10 180	-2 450
	<b>1 237 571</b>	<b>1 189 860</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	171 786	163 766
Reparationer	38 155	47 707
El	70 262	49 928
Uppvärmning	220 315	237 413
Vatten	99 403	87 500
Sophämtning	68 854	63 005
Kabel-TV, internet	82 180	110 626
Övriga avgifter	35 836	32 108
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	56 728	56 528
Förvaltningsarvoden	69 000	67 478
Övriga driftskostnader	21 981	12 588
	<b>934 500</b>	<b>928 648</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisor - BoRevision	10 742	9 831
Medlemsavgifter	15 100	15 100
	<b>25 842</b>	<b>24 931</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	30 300	31 500
Vicevärdsarvode	10 200	10 200
Revisorsarvode	0	1 000
Sociala kostnader	9 514	10 150
	50 014	52 850
<b>Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader	70 903	70 903
	<b>70 903</b>	<b>70 903</b>

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31			
<b>Not 6 Byggnader</b>					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2068				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1949				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	4 482 425	4 482 425			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 482 425	4 482 425			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 494 426	-2 423 523			
Årets avskrivningar	-70 903	-70 903			
Utgående avskrivningar	-2 565 329	-2 494 426			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>1 917 096</b>	<b>1 987 999</b>			
Taxeringsvärde för Zebran 13					
Byggnad - bostäder	17 800 000	13 800 000			
Byggnad - lokaler	277 000	408 000			
	18 077 000	14 208 000			
Mark - bostäder	9 800 000	10 800 000			
Mark - lokaler	535 000	576 000			
	10 335 000	11 376 000			
Taxeringsvärde totalt	28 412 000	25 584 000			
<b>Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
<b>Not 8 Övriga fordringar</b>					
Skattekonto	82 118	72 233			
Övriga fordringar	4 433	1 475			
	<b>86 551</b>	<b>73 708</b>			
<b>Not 9 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2022-12-04	2023-03-04	3 mån	0,40%	350 000
					<b>350 000</b>

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31		
<b>Not 10 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SE-Banken Bolån	25792343	0,85%	2023-11-28	309 500	20 000
				309 500	20 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					209 500
Kortfristig del av långfristig skuld				<b>309 500</b>	<b>20 000</b>
Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.					
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
Uttagna pantbrev i fastighet				3 101 900	3 101 900
<b>Not 11 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				12 150	12 809
Arbetsgivaravgifter				9 513	10 149
				<b>21 663</b>	<b>22 958</b>
<b>Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				73	78
Övriga upplupna kostnader				75 376	69 995
Förutbetalda hyror och avgifter				106 959	98 963
				<b>182 408</b>	<b>169 036</b>



**Noter****2022-01-01  
2022-12-31****2021-01-01  
2021-12-31*****Denna årsredovisning är elektroniskt signerad***

Borås

2023

Clara Wassholm

Göran Lundberg

Hanna Darius

Isak Ahlvik

Susanna Ranweg

Siw Gustavsson

***Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift***Rita Gaustad Johansson  
Av föreningen vald revisorMalin Johannesson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Zebran i Borås, org.nr. 764500-2903

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Zebran i Borås för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 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 Brf Zebran i Borås för räkenskapsåret 2022 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 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 revisionsssed 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 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 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.

Borås

Digitalt signerad av

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rita Gaustad Johansson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Hsb Brf Zebran I Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**GÖRAN LUNDBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 17:13:03



**CLARA WASSHOLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-03 kl. 09:07:56



**SUSANNA RANWEG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-03 kl. 12:14:46



**HANNA DARIUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-03 kl. 09:15:50



**ISAK AHLVIK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 11:00:10



**SIW GUSTAVSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-03 kl. 08:49:30



**RITA GAUSTAD JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 14:46:53



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 16:41:50



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Hsb Brf Zebran I Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**RITA GAUSTAD JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 14:41:39



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 16:41:42

