



Årsredovisning 2025

HSB Brf Zebran i Trollhättan

MEMBER IN 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 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä 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 fastigheterna i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trollhättan 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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 255
45	garageplatser (varav 4 st laddplatser)	450
Totalt 95 objekt		4 705

Föreningens lägenheter fördelas på 11 st 2 rok, 24 st 3 rok, 14 st 4 rok och 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 1 st förråd. I föreningen finns också 1 st övernattninglägenhet om 38 m² och 1 st gårdshus om 38,5 m².

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Savannens samfällighetsförening	Samfällighet	717920-5310	29/ 100	G:A 1 Garage och G:A: 2 Innergård med gårdshus

Totalt 1 objekt

Andel i Savannens samfällighetsförening är preliminär och har ändrats sedan HSB brf Antilopen i Trollhättan tillkom. Beräknas bli definitiv under 2026.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jürgen Andersson	Ordförande
Niklas Söderberg	Sekreterare
Peter Johansson	Ledamot
Per Jonsson	Ledamot
Karl-Gunnar Larsson	Ledamot
Jan Torstensson	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Karl-Gunnar Larsson, Peter Johansson och Niklas Söderberg.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jürgen Andersson, Peter Johansson, Per Jonsson och Niklas Söderberg.

Revisorer har varit Magnus Fransson med Åsa Svensson som suppleant valda av föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 19 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-12-13

Ekonomi:

En höjning med 4,4 % på årsavgiften gjordes senast 2026-01-01.

Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering på årsavgifterna el-, kall- och varmvattenförbrukning. Elförbrukning laddstolpar betalas separat till Wattif, tillfaller Savannens Samfällighetsförening. På dessa avgifter tillkommer moms.

Ett fast informationsöverföringsbelopp tas ut per lägenhet.

Föreningen är momspliktig.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2026.

Efter en avsättning till yttre fond med 415 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fonden med 8 000 kr så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning med 524 684 kr.

Styrelsen för Savannens samfällighetsförening har beslutat om budget för år 2026 om totalt 700 100 kr. Föreningens andel är 38 %.

Föreningen tillämpar K3 regelverk.

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift på bostäder tom 2033.

Under året har ett magnetfilter installerats.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Laddstationer byttes ut.
2021	Tvättstugan - dörrautomatik monterades samt bullerdämpande åtgärder utfördes. Övernattningslägenhet - nytt låssystem monterades och bokningssystem via DinBox infördes. 2-årsbesiktningen genomfördes.
2022	OVK besiktning utförd.
2023	Inoljning av ekpaneler på balkonger har utförts av medlemmarna. Ekpaneler vid samtliga entréer har bytts ut till klinker på väggarna och skivor i taken. 5-årsbesiktning har genomförts.
2024	OVK besiktning utförd.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Ev behandling av allmänna golvytor i källaren, dammbindning samt ny klinkerbeläggning.
2027	OVK besiktning.

Medlemsinformation

Under året har 2 st bostadsrätter överlåtits och 0 st upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 79 st och under året har det tillkommit 0 st och avgått 1 st medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78 st. En medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	256	287	339	194	237
Skuldsättning, kr/kvm	9 895	10 138	11 756	12 003	12 368
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 118	11 391	11 756	12 003	12 638
Räntekänslighet, %	10	11	15	19	20
Energikostnad, kr/kvm	164	144	143	199	156
Årsavgifter, kr/kvm	1 095	1 028	878	733	715
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	89	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	1 060	987	983	813	800
Nettoomsättning, tkr	5 066	4 716	4 082	3 460	3 402
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 247	-1 120	-1 045	-1 665	-1 464
Soliditet, %	69	69	68	68	68

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på att avskrivningarna inte täcks av årsavgifterna.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 312 240 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 256 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifterna. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer och ökning av driftskostnaderna.

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	100 674 000	0	0	100 674 000
Upplåtelseavgifter, kr	15 066 000	0	0	15 066 000
Underhållsfond, kr	2 127 307	0	351 000	2 478 307
S:a bundet eget kapital, kr	117 867 307	0	351 000	118 218 307
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 982 462	-1 120 251	-351 000	-10 453 712
Årets resultat, kr	-1 120 251	1 120 251	-1 246 846	-1 246 846
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-10 102 713	0	-1 597 846	-11 700 558
S:a eget kapital, kr	107 764 594	0	-1 246 846	106 517 749

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 351 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-10 102 712
Årets resultat, kr	-1 246 846
Reservation till underhållsfond, kr	-351 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-11 700 558

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-11 700 558

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

Tilläggsupplysning:

Resultat efter fondförändring, kr: -1 597 846.

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 066 047	4 715 855
Försäkringsåterbäring		2 726	2 686
Summa Rörelseintäkter		5 068 773	4 718 541
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 122 030	-1 891 988
Övriga externa kostnader	Not 4	-61 965	-61 135
Personalkostnader	Not 5	-80 476	-74 749
Avskrivning byggnader		-2 472 798	-2 470 715
Summa Rörelsekostnader		-4 737 270	-4 498 586
Rörelseresultat		331 503	219 955
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	6 128	11 896
Räntekostnader för långfristiga skulder		-1 584 478	-1 352 102
Summa Finansiella poster		-1 578 350	-1 340 205
Resultat efter finansiella poster		-1 246 846	-1 120 251
Resultat före skatt		-1 246 846	-1 120 251
Årets resultat		-1 246 846	-1 120 251

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	152 615 267	155 056 815
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		152 615 267	155 056 815

Finansiella anläggningstillgångar

Andel HSB NG		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar		152 615 767	155 057 315
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 330	5 429
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 401 718	1 800 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		109 887	105 447
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 516 936	1 911 696

Kortfristiga placeringar

Kortfristig placering HSB NG 3 månader		500 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		500 000	0

Summa Omsättningstillgångar		2 016 936	1 911 696
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa Tillgångar		154 632 702	156 969 011
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	115 740 000	115 740 000
Fond för yttre underhåll	2 478 307	2 127 307
Summa Bundet eget kapital	118 218 307	117 867 307

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-10 453 712	-8 982 462
Årets resultat	-1 246 846	-1 120 251
Summa Ansamlad förlust	-11 700 559	-10 102 712

Summa Eget kapital

106 517 748 107 764 595

Skulder

Långfristiga skulder

Fastighetslån långfristiga	Not 9	30 624 400	32 111 620
Summa Långfristiga skulder		30 624 400	32 111 620

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder		16 684 690	16 357 450
Leverantörsskulder		17 578	3 314
Skatteskulder		48 370	41 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	739 916	690 053
Summa Kortfristiga skulder		17 490 554	17 092 797

Summa Skulder

48 114 954 49 204 417

Summa Eget kapital och skulder

154 632 702 156 969 011

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	331 503	219 955
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 472 798	2 470 715
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 472 798	2 470 715
Erhållen ränta	6 128	11 896
Erlagd ränta	-1 562 843	-1 273 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 247 587	1 428 930
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	15 771	25 543
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	48 882	-1 244
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	64 653	24 299
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 312 240	1 453 229
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-31 250	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-31 250	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 159 980	-1 551 640
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 159 980	-1 551 640
Årets kassaflöde	121 010	-98 411
Likvida medel vid årets början	1 674 576	1 772 988
Likvida medel vid årets slut	1 795 586	1 674 576

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

10-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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 erhållig lagfart 2017-04-05. Genom detta har föreningen fått en uppskjuten skatteskuld på 1 944 000 kr som, mot bakgrund av föreningens verksamhet värderats till 0 kr.

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Övrigt

Då ny mall för årsredovisningen används avviker föregående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 205 664	3 912 216
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	326 415	333 413
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	128 400	128 400
	Hyror garage och parkeringsplatser	385 200	331 200
	Övriga primära intäkter	28 768	13 626
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 074 447	4 718 855
	Hysesbortfall	-8 400	-3 000
	<i>Summa</i>	-8 400	-3 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 066 047	4 715 855
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-916 359	-774 184
	Snö och halk-bekämpning	-9 786	-8 295
	Reparationer	-133 681	-142 007
	Planerat underhåll	0	-21 913
	El	-295 802	-253 710
	Uppvärmning	-301 590	-281 861
	Vatten	-185 220	-153 741
	Sophämtning	-70 361	-59 670
	Fastighetsförsäkring	-46 464	-40 229
	Kabel-TV och bredband	-135 388	-135 388
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-27 380	-20 990
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 122 030	-1 891 988
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-65	-3 044
	Extern revision	-14 100	-13 400
	Medlemsavgifter	-28 177	-27 454
	Föreningsverksamhet	-14 430	-15 187
	Övriga förvaltningskostnader	-5 193	-2 050
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-61 965	-61 135

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-59 300	-54 500
	Revisionsarvode	-3 000	-1 000
	Övriga arvoden	-600	-2 878
	Sociala avgifter	-17 576	-16 371
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-80 476	-74 749
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 149	999
	Ränteintäkter placeringar	4 066	8 453
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	913	2 444
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	6 128	11 896

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	155 881 000	155 881 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	14 000 000	14 000 000
	Årets investeringar	31 250	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	169 912 250	169 881 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 824 185	-12 353 470
	Årets avskrivningar	-2 472 798	-2 470 715
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-17 296 983	-14 824 185
	<i>Utgående redovisat värde</i>	152 615 267	155 056 815
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	84 000 000	86 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 637 000	2 099 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 800 000	17 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	101 000	0
	<i>Summa</i>	100 538 000	105 899 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	55 677 000	55 677 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	55 677 000	55 677 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 295 586	1 674 576
	Övriga fordringar	106 132	126 244
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 401 718	1 800 820

Not 9 Fastighetslån långfristiga 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,83%	2028-01-30	15 197 470	195 000
Stadshypotek AB	3,59%	2026-01-30	16 305 810	183 880
Stadshypotek AB	3,69%	2027-04-30	15 805 810	183 880
			47 309 090	562 760

Långfristig del	30 624 400
Nästa års amortering av långfristig skuld	378 880
Lån som ska konverteras inom ett år	16 305 810
Kortfristig del	16 684 690
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	562 760
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 251 040
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,38%
Finns swap-avtal	Nej

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	433 278	403 726
Upplupna räntekostnader	181 829	160 194
Övriga upplupna kostnader	124 809	126 133
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	739 916	690 053

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

Årsredovisningens innehåll blev beslutat den 1 - 4 - 2026.

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 2025-01-01–2025-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 2025-01-01–2025-12-31 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.

Trollhättan

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Fransson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-04-07 kl. 11:19:15



Jan Torstensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 13:45:16



Niklas Söderberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 16:00:50



Peter Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 16:42:24



Per Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 10:22:07



Karl-Gunnar Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 11:20:09



Magnus Fransson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 14:50:15



Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 10:38:44



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-04-08 kl. 14:45:29



Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 10:38:26



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.