



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Zebran i Kvänum

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Zebran i Kvänum med säte i Vara org.nr 716410-3660 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vara kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Zebran 1	1981-03-02	1982

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 556
24	garageplatser, varav 21 till uthyrning	371
25	p-platser, varav 4 besöksplatser	0
Totalt 79 objekt		2 927

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 10 st 2 rok
- 10 st 3 rok
- 8 st 4 rok
- 2 st 5 rok

Husen är uppförda på adresserna Götgatan 24-36 och Hantverkaregatan 1-45 i Kvänum.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars-Ove Karlsson	Ordförande
Peter Fors	Ledamot
Teija Huusko	Ledamot
Rigmor Karlsson	Ledamot
Heimo Jernberg	Ledamot, utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars-Ove Karlsson och Peter Fors.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars-Ove Karlsson, Rigmor Karlsson, Peter Fors och Teija Huusko.

Revisorer har varit: Christina Eriksson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Platserna i valberedningen har under året varit vakanta.

Lars-Ove Karlsson har haft uppdraget som vicevärd.

I föreningens fritidskommitté har Rigmor Karlsson och Mona Sjöberg ingått.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 3 % fr.o.m. 2024-01-01. I samband med styrelsens budgetarbete för 2025 beslutades om en höjning av årsavgiften med 2 % fr.om. 2025-01-01.

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 2024-05-21.

Under året har följande åtgärder utförts:

- OVK har utförts i de lägenheter som återstod sedan tidigare år
- Tak på enplanshus och förråd har setts över och pannor har bytts ut där behov funnits
- Stampsplning av avlopp har utförts på adresserna Hantverkarg. 37-45 samt Götg. 24-36
- Två varmvattenberedare och några expansionkärl till värmepannor har bytts ut
- Strålkastare vid den stora parkeringen har bytts ut

Därutöver har andra mindre löpande reparationer utförts på fastigheten.

Tidigare utfört underhåll i föreningen (i urval):

Årtal	Åtgärd
2015	Byte av tak på tvåvåningshusen, inkl takfönster
2015	Takisolering på samtliga hus
2015-2017	Byte av värmepannor och varmvattenberedare
2018	Tvätt och behandling av tak på enplanshusen
2018-2019	Målning av fasader
2020	Komplett fönsterbyte
2021	Renovering av regnvattensystem
2022-2023	Byte av ytterdörrar samt förrådsdörrar

Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) har senast utförts 2023.

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

Med anledning av ökat krav på avfallshantering påbörjas arbetet för att bygga ett miljöhus på området under 2025

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 37 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37, varav 36 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland. Medlemmar som gemensamt innehar en bostadsrätt har en gemensam röst vid föreningsstämman.

Fritidsverksamhet

Under 2024 har föreningen haft följande aktiviteter för medlemmar:

- Vårstädning i maj med korvgrillning
- På midsommarafton kläddes midsommarstången och medlemmarna bjöds på tårta
- I juli bjöds det på sommarfika
- Den årliga kräftskivan hölls i augusti

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	280	269	282	306	271
Skuldsättning, kr/kvm	1 963	2 005	2 368	2 420	2 475
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 247	2 296	2 711	2 771	2 835
Räntekänslighet, %	3	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	8	7	7	7	6
Årsavgifter, kr/kvm	660	633	610	601	595
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	593	570	549	574	533
Nettoomsättning, tkr	1 732	1 660	1 607	1 583	1 561
Resultat efter finansiella poster, tkr	461	429	399	368	524
Soliditet, %	50	48	43	40	38

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).

*I Brf Zebran faktureras varje boende enskilt för vatten och värme, varför nyckeltalet i detta fall endast omfattar el.

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.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	611 200	0	0	611 200
Underhållsfond, kr	3 316 955	0	367 970	3 684 925
S:a bundet eget kapital, kr	3 928 155	0	367 970	4 296 125
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 450 036	428 548	-367 970	1 510 614
Årets resultat, kr	428 548	-428 548	461 367	461 367
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 878 584	0	93 397	1 971 981
S:a eget kapital, kr	5 806 739	0	461 367	6 268 106

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 483 000 kr samt ianspråktagande skett med 115 030 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 878 584
Årets resultat, kr	461 367
Reservation till underhållsfond, kr	-483 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	115 030
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 971 981

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 971 981
------------------------------------	------------------

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	461 367
Avsättning till underhållsfond	-483 000
Disposition underhållsfond	115 030
Resultat efter fondförändring	93 397

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 732 062	1 660 299
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 782	9 238
Summa Rörelseintäkter		1 736 844	1 669 537
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-561 110	-541 537
Övriga externa kostnader	Not 5	-55 453	-55 892
Personalkostnader	Not 6	-212 155	-193 982
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-242 275	-240 376
Summa Rörelsekostnader		-1 070 993	-1 031 787
Rörelseresultat		665 851	637 750
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	63 615	46 935
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-268 098	-256 137
Summa Finansiella poster		-204 484	-209 202
Resultat efter finansiella poster		461 367	428 548
Resultat före skatt		461 367	428 548
Årets resultat		461 367	428 548



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	9 220 485	9 462 760
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		9 220 485	9 462 760

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

9 220 985 9 463 260

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		23 495	6 731
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 314 917	840 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	67 850	66 218
Summa Kortfristiga fordringar		1 406 262	913 230

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 800 000	1 800 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 800 000	1 800 000

Kassa och bank

Kassa och bank		1 807	57
Summa Kassa och bank		1 807	57

Summa Omsättningstillgångar

3 208 069 2 713 287

Summa Tillgångar

12 429 054 12 176 547



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	611 200	611 200
Fond för yttre underhåll	3 684 925	3 316 955
Summa Bundet eget kapital	4 296 125	3 928 155

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 510 614	1 450 036
Årets resultat	461 367	428 548
Summa Fritt eget kapital	1 971 981	1 878 584

Summa Eget kapital	6 268 106	5 806 739
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 548 750	2 459 589
Summa Långfristiga skulder		1 548 750	2 459 589

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 195 623	3 408 756
Leverantörsskulder		73 713	67 161
Skatteskulder		7 877	7 229
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	96 016	89 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	238 969	337 418
Summa Kortfristiga skulder		4 612 198	3 910 219

Summa Skulder		6 160 948	6 369 808
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		12 429 055	12 176 547
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	665 851	637 750
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	242 275	240 376
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	242 275	240 376
Erhållen ränta	65 478	36 075
Erlagd ränta	-274 558	-246 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	699 045	667 476
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-20 442	-6 967
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-78 428	149 408
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-98 870	142 441
Kassaflöde från den löpande verksamheten	600 175	809 917
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-103 048
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-103 048
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-123 972	-1 061 512
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-123 972	-1 061 512
Årets kassaflöde	476 203	-354 643
Likvida medel vid årets början	2 639 113	2 993 756
Likvida medel vid årets slut	3 115 316	2 639 113



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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:	15-120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	40 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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 2 554 614 kr

Förändring jämfört med föregående år 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 686 408	1 617 786
	Hyrer garage och parkeringsplatser	59 130	60 930
	Övriga primära intäkter	1	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 745 539	1 678 716
	Hysesbortfall	-3 480	-8 420
	Avsatt till inre fond	-9 997	-9 997
	<i>Summa</i>	-13 477	-18 417
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 732 062	1 660 299
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbäring Länsförsäkringar	3 632	3 295
	Övriga sekundära intäkter	1 150	5 943
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	4 782	9 238
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel	-19 644	-16 418
	Reparationer	-109 353	-63 477
	Planerat underhåll	-115 030	-117 025
	Försäkringsskador	0	-10 893
	El	-22 497	-20 676
	Vatten	-500	0
	Sophämtning	-49 500	-78 100
	Fastighetsförsäkring	-43 899	-40 275
	TV	-33 175	-28 663
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-60 600	-52 290
	Förvaltningsavtalskostnader	-106 912	-103 356
	Övriga driftkostnader	0	-10 364
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-561 110	-541 537

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Kontorsmaterial	-1 997	-2 591
	Juridiska åtgärder	-2 446	-423
	Kundförluster	-1 313	0
	Extern revision	-13 000	-16 250
	Konsultkostnader	0	-6 000
	Medlemsavgifter	-18 434	-17 618
	Föreningsverksamhet	-8 135	-3 069
	Övriga förvaltningskostnader	-10 128	-9 941
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-55 453	-55 892
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-35 000	-35 000
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Vicevärdsarvode	-33 480	-33 480
	Övriga arvoden	-111 600	-96 880
	Övriga ersättningar	-6 163	-3 250
	Sociala avgifter	-21 912	-21 372
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-212 155	-193 982
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-235 775	-233 876
	Avskrivning på markanläggning	-6 500	-6 500
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-242 275	-240 376
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 037	1 119
	Ränteintäkter placeringar	62 413	45 803
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	165	13
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	63 615	46 935

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-267 830	-256 090
	Övriga räntekostnader	-268	-47
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-268 098	-256 137
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 268 503	14 966 036
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 026 384	1 026 384
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	260 012	260 012
	Årets investeringar	0	432 997
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-130 530
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	16 554 899	16 554 899
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 654 339	-2 544 493
	Årets avskrivningar	-242 275	-240 376
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	130 530
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 896 614	-2 654 339
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-4 437 800	-4 437 800
	<i>Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	-4 437 800	-4 437 800
	<i>Utgående redovisat värde</i>	9 220 485	9 462 760
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	6 250 000	5 532 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	1 830 000	1 440 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	8 080 000	6 972 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 929 000	10 929 000
	Varav i eget förvar	-322 000	-322 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	10 607 000	10 607 000

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	136 541	136 541
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	136 541	136 541
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-136 541	-136 541
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-136 541	-136 541
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
	Maskinerna består av en traktor av modellen Kubota B 7100 Hst samt en åkgräsklippare av modellen Stiga Park 740 Pwx.		
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 313 509	839 056
	Skattekonto	1 408	1 225
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 314 917	840 281
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	45 875	43 899
	Upplupna ränteintäkter	14 053	15 916
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 922	6 403
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	67 850	66 218
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 800 000	1 800 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 800 000	1 800 000

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,56%	2026-06-01	1 601 250	52 500
Stadshypotek AB	1,58%	2025-06-30	858 339	33 332
Stadshypotek AB	4,67%	2025-02-13	1 643 063	19 052
Stadshypotek AB	4,67%	2025-02-13	1 641 721	19 088
			5 744 373	123 972
Långfristig del			1 548 750	
Nästa års amortering av långfristig skuld			52 500	
Lån som ska konverteras inom ett år			4 143 123	
Kortfristig del			4 195 623	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			123 972	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			495 888	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,18%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 17 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt och sociala avgifter	10 390	4 404
Inre fond	85 626	85 251
<i>Summa Övriga skulder</i>	96 016	89 655

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	108 018	120 362
Upplupna räntekostnader	22 287	28 747
Övriga upplupna kostnader	108 664	188 309
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	238 969	337 418

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Zebran i Kvänum, org.nr. 716410-3660

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Zebran i Kvänum för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Zebran i Kvänum för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Kvänum

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christina Eriksson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Zebran i Kvänum signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS-OVE KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 17:10:59



PETER FORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 11:59:20



TEIJA HUUSKO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 11:38:54



HEIMO JERNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 10:15:23



RIGMOR KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 17:03:27



CHRISTINA ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 19:16:57



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 11:23:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Zebran i Kvänum signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTINA ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 19:20:51



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 11:24:34



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 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.