



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Zebran i Borås

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Zebran

Org nr 764500-2903

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01--2024-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

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 ²
		6	st	3	rok	438,0	m ²
		1	st	4	rok	100,0	m ²
		32	st			1 734,0	m ²
Lokaler P-platser	Hyresrätt	3	st			324,0	m ²
	Hyresrätt	23	st				
		26	st			324,0	m ²
Totalt		58	st			2 058,0	m ²

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Montering av skydd för sopkärl. Grävt ner stenkista med 5 st biokassetter för dagvatten.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 50 årig underhållsplan som uppdateras årligen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Byte av tak och montering av solceller samt installation av elbilsaddare för 6 platser vid hus 9.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och lån.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 4% och fr o m 2024-07-01 höjdes de med 3%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 6 % fr o m 2025-01-01.

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 2024-04-25. På stämman deltog 8 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 46 medlemmar (fg. år 46) 4 medlemmar har utgått och 4 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 4 lägenhetsöverlåtelse 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, Hanna Darius och Isak Ahlvik.

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 utses av styrelsen.

Valberedning har varit Greger Arturén och Carola Samuelsson.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 380	1 325	1 238	1 190	1 121
Resultat efter finansiella poster, tkr	286	104	90	76	45
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	683	647	610	587	548
Skuldsättning per kvm	131	141			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	155	167			
Sparande per kvm	205	168			
Räntekänslighet, %	0,2	0,3			
Energikostnad per kvm	167	188			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	86	85			

*) Nytt beräkningsätt fr o m år 2023 där ex IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 715	1 042 829	1 073 918	103 818
Överföring till balans. Resultat -23			103 818	-103 818
			1 177 736	
Avsättning enl plan till yttre fond-24		101 975	-101 975	
Ianspråkt. från yttre underhåll -24		-69 198	69 198	
Årets resultat				286 414
Belopp vid årets slut	35 715	1 075 606	1 144 959	286 414

Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor	
Balanserat resultat	1 177 736
Avsättning till underhållsfond enl. budget	-101 975
Ianspråk av underhållsfond motsvarande årets kostnad	69 198
Årets resultat	<u>286 414</u>
	1 431 372

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>1 431 372</u>
	1 431 372

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 075 606 kr.

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

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 379 799	1 324 873
Summa rörelsens intäkter		1 379 799	1 324 873
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-875 848	-920 374
Periodiskt underhåll		-69 198	-170 606
Övriga externa kostnader	Not 3	-41 652	-15 253
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-52 974	-53 006
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-65 593	-70 903
Summa rörelsens kostnader		-1 105 265	-1 230 142
Rörelseresultat		274 534	94 731
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 148	11 849
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 268	-2 762
Summa finansiella poster		11 880	9 087
Resultat efter finansiella poster		286 414	103 818
Årets resultat		286 414	103 818
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		286 414	103 818
Reservering till fond för yttre underhåll		-101 975	-101 975
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		69 198	170 606
Resultat efter fondförändring		253 637	172 449

				2024-01-01	2023-01-01
				2024-12-31	2023-12-31
Balansräkning					
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	Not 10	Not 6	1 780 600	1 846 193	
Mark			77 000	77 000	
Inventarier, verktyg och installationer			0	0	
			1 857 600	1 923 193	
Finansiella anläggningstillgångar					
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 7	500	500	
			500	500	
Summa anläggningstillgångar			1 858 100	1 923 693	
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	450	
Avräkningskonto HSB Göta			397 794	306 850	
Övriga fordringar		Not 8	85 962	113 433	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			142 535	85 543	
			626 291	506 275	
Kortfristiga placeringar					
Övriga kortfristiga placeringar		Not 9	750 000	550 000	
Summa omsättningstillgångar			1 376 291	1 056 275	
Summa tillgångar			3 234 390	2 979 968	

	2024-01-01	2023-01-01
Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	35 715	35 715
Fond för yttre underhåll	1 075 606	1 042 829
	<u>1 111 321</u>	<u>1 078 544</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 144 958	1 073 918
Årets resultat	286 414	103 818
	<u>1 431 372</u>	<u>1 177 736</u>
Summa eget kapital	2 542 693	2 256 279
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 0	269 500
	<u>0</u>	<u>269 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 269 500	20 000
Leverantörsskulder	156 676	119 305
Skatteskulder	5 687	4 562
Fond för inre underhåll	41 478	76 846
Övriga skulder	Not 11 24 324	22 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 194 033	211 391
	<u>691 698</u>	<u>454 189</u>
Summa skulder	691 698	723 689
Summa eget kapital och skulder	3 234 390	2 979 968

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	286 414	103 818
Avskrivningar	65 593	70 903
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	352 007	174 721
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 071	-30 496
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-11 991	36 357
Kassaflöde från löpande verksamhet	310 944	180 582
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-20 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-20 000	-20 000
Årets kassaflöde	290 944	160 582
Likvida medel vid årets början *)	856 850	696 267
Likvida medel vid årets slut *)	1 147 794	856 850

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Redovisnings- och värderingsprinciper		
Allmänna upplysningar		
Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).		
Intäktsredovisning		
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).		
Materiella anläggningstillgångar		
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		1,5
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.		
Fordringar		
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.		
Skulder		
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.		
Fond för yttre underhåll		
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.		
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		
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 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.		
Inkomstskatt		
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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	
Eventualförpliktelser			
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.			
Uppskattningar och bedömningar			
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
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.			
Avsättningar			
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.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	1 184 022	1 121 652
	Hyror	164 544	159 900
	Övriga intäkter	33 433	44 721
	Bruttoomsättning	1 381 999	1 326 273
	Hysesbortfall	-2 200	-1 400
		1 379 799	1 324 873
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	172 732	179 758
	Reparationer	31 685	13 598
	El	48 650	50 829
	Uppvärmning	250 286	227 693
	Vatten	45 242	108 961
	Sophämtning	61 467	73 789
	Kabel-TV, internet	78 722	80 235
	Övriga avgifter	41 683	38 703
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	60 280	58 968
	Förvaltningsarvoden	74 246	72 088
	Övriga driftskostnader	10 855	15 752
		875 848	920 374
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	26 552	153
	Medlemsavgifter	15 100	15 100
		41 652	15 253
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	31 100	30 700
	Vicevärdsarvode	9 900	9 900
	Revisorsarvode	1 000	2 500
	Sociala kostnader	10 974	9 906
		52 974	53 006
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	65 593	70 903
		65 593	70 903

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31			
Not 6 Byggnader					
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	-2 636 232	-2 565 329			
Årets avskrivningar	-65 593	-70 903			
Utgående avskrivningar	-2 701 825	-2 636 232			
Utgående bokfört värde	1 780 600	1 846 193			
Taxeringsvärde för Zebran 13					
Byggnad - bostäder	17 800 000	17 800 000			
Byggnad - lokaler	277 000	277 000			
	18 077 000	18 077 000			
Mark - bostäder	9 800 000	9 800 000			
Mark - lokaler	535 000	535 000			
	10 335 000	10 335 000			
Taxeringsvärde totalt	28 412 000	28 412 000			
Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 8 Övriga fordringar					
Skattekonto	83 375	109 209			
Övriga fordringar	2 587	4 224			
	85 962	113 433			
Not 9 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-11-04	2025-02-04	3 mån	3,55%	400 000
HSB Göta ek för BOLAG	2024-12-04	2025-03-04	3 mån	3,25%	350 000
					750 000

Noter					2024-01-01	2023-01-01	
					2024-12-31	2023-12-31	
Not 10	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amortering	
	SE-Banken Bolån	25792343	3,84%	2025-11-28	269 500	20 000	
					269 500	20 000	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					169 500	
	Kortfristig del av långfristig skuld					269 500	20 000
	Nästa års beräknade amorteringar uppgår till...					20 000	20 000
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut						
	Uttagna pantbrev i fastighet					3 101 900	3 101 900
Not 11	Övriga kortfristiga skulder						
	Källskatt					13 350	12 180
	Arbetsgivaravgifter					10 974	9 905
						24 324	22 085
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader					287	68
	Övriga upplupna kostnader					73 686	111 471
	Förutbetalda hyror och avgifter					120 060	99 852
						194 033	211 391

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

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 revisor	Carina Westlund Myrén 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 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 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. 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 Brf Zebran i Borås 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 trygghetssätt.

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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borås

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rita Gaustad Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

GÖRAN LUNDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 13:12:17



CLARA WASSHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 08:12:22



SUSANNA RANWEG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 04:35:57



HANNA DARIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 09:52:54



ISAK AHLVIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 09:12:16



SIW GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 10:34:30



RITA GAUSTAD JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 21:14:15



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 11:08:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

RITA GAUSTAD JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 21:19:56



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 11:09:16

