



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Zebran i Trollhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Zebran i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 769630-0420 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten 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. 2025-12-31.

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

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 2 rok, 24 st 3 rok, 14 st 4 rok, 1 st 4.5 rok.

Föreningens fastighet Zebran 11 är belägen på adresserna Sägaregatan 5 och 7 samt Elviusgatan 2 i Trollhättan. På fastigheten finns 1 st bostadshus i 5-7 st våningar med 3 st trappuppgångar. Varje lägenhet har tillgång till ett förråd. I föreningen finns också 1 st övernattningslägenhet 38 m², 1 st gårdshus 38,5 m². Av föreningens 45 st garageplatser är 4 st tillgängliga för elbilar.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Savannens samfällighetsförening	Samfällighet	717920-5310	29 / 100	GA:1 Garage och GA: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 2025.

Styrelsens sammansättning

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

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Jürgen Andersson och Per Jonsson.

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 (sammankallande) och Gabriel Oberlé, valda av föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 25 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 under året.

Ekonomi:

En höjning med 7,5 % på årsavgiften gjordes senast 2025-01-01.

Föreningen tillämpar individuell mätning och debitering på årsavgifterna el-, kall- och varmvattenförbrukning.

Elförbrukning laddstolpar betalas separat till Rexel, 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 2025.

Efter en avsättning till yttre fond med 351 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fonden med 20 000 kr så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning med 355 417 kr.

Styrelsen för Savannens samfällighetsförening har beslutat om budget för år 2025 om totalt 596 840 kr. Föreningens del är 29 %.

Föreningen tillämpar K3 regelverk.

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift på bostäder tom 2033.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 st bostadsrätter överlåtits och 0 st upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 82 st och under året har det tillkommit 6 st och avgått 9 st medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 79 st. En medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	287	339	194	237	266
Skuldsättning, kr/kvm	10 138	11 756	12 003	12 368	12 497
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 391	11 756	12 003	12 638	12 497
Räntekänslighet, %	11	15	19	20	20
Energikostnad, kr/kvm	144	143	199	156	110
Årsavgifter, kr/kvm	1 028	878	733	715	702
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	89	90	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	987	983	813	800	781
Nettoomsättning, tkr	4 716	4 082	3 460	3 402	3 325
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 120	-1 045	-1 665	-1 464	-1 340
Soliditet, %	69	68	68	68	68

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnad, som på längre sikt kommer att täckas av ökad grundamortering enligt ek. plan och därmed höjd årsavgift, samt ökade kostnader för fjärrvärme och vatten.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 453 229 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 287 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 7,5 % from 1 januari 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	15 066 000	0	0	15 066 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 713 320	0	413 987	2 127 307
S:a bundet eget kapital, kr	117 453 320	0	413 987	117 867 307
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 523 092	-1 045 383	-413 987	-8 982 462
Årets resultat, kr	-1 045 383	1 045 383	-1 120 251	-1 120 251
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-8 568 475	0	-1 534 238	-10 102 713
S:a eget kapital, kr	108 884 845	0	-1 120 251	107 764 594

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 435 900 kr samt ianspråktagande skett med 21 913 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	-8 568 475
Årets resultat, kr	-1 120 251
Reservation till underhållsfond, kr	-435 900
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	21 913
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-10 102 713

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-10 102 713

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

Tilläggsupplysning:

Resultat efter fondförändring, kr: -1 534 238.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 715 855	4 077 347
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 686	104 932
Summa Rörelseintäkter		4 718 541	4 182 279
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 891 988	-1 685 848
Övriga externa kostnader	Not 5	-61 135	-60 514
Personalkostnader	Not 6	-74 749	-67 249
Avskrivning byggnad		-2 470 715	-2 470 715
Summa Rörelsekostnader		-4 498 586	-4 284 326
Rörelseresultat		219 955	-102 047
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	11 896	10 175
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 352 102	-953 511
Summa Finansiella poster		-1 340 205	-943 336
Resultat efter finansiella poster		-1 120 251	-1 045 383
Resultat före skatt		-1 120 251	-1 045 383
Årets resultat		-1 120 251	-1 045 383

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 155 056 815 157 527 530

Summa Materiella anläggningstillgångar**155 056 815 157 527 530**

Finansiella anläggningstillgångar

Andel i HSB Norra Götaland

500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar**500 500****Summa Anläggningstillgångar****155 057 315 157 528 030**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

5 429 19 547

Övriga kortfristiga fordringar

Not 9 1 800 820 1 897 129

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

105 447 118 975

Summa Kortfristiga fordringar**1 911 696 2 035 650****Summa Omsättningstillgångar****1 911 696 2 035 650****Summa Tillgångar****156 969 011 159 563 680**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	115 740 000	115 740 000
Fond för yttre underhåll	2 127 307	1 713 320
Summa Bundet eget kapital	117 867 307	117 453 320

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-8 982 462	-7 523 092
Årets resultat	-1 120 251	-1 045 383
Summa Ansamlad förlust	-10 102 712	-8 568 475

Summa Eget kapital

107 764 595 **108 884 845**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	32 111 620	32 479 380
Summa Långfristiga skulder		32 111 620	32 479 380

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		16 357 450	17 541 330
Leverantörsskulder		3 314	0
Skatteskulder		41 980	41 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	690 053	616 145
Summa Kortfristiga skulder		17 092 797	18 199 455

Summa Skulder

49 204 417 **50 678 835**

Summa Eget kapital och skulder

156 969 011 **159 563 680**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 219 955 -102 047

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 470 715 2 470 715

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 470 715 2 470 715

Erhållen ränta 11 896 10 175

Erlagd ränta -1 273 636 -921 480

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 428 930 1 457 364

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 25 543 -119 324

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -1 244 49 768

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

24 299 -69 557

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 453 229 1 387 807

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 551 640 -1 051 640

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 551 640 -1 051 640

Årets kassaflöde

-98 411 336 167

Likvida medel vid årets början

1 772 988 1 436 821

Likvida medel vid årets slut

1 674 576 1 772 988

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

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 kr

Förändring jämfört med föregående år

0 kr

Uppskjuten skatt

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Zebran 11 i Trollhättan genom förvärv av aktierna i Nordvästra Zebran Mark 1 AB 2017-03-14 och sedan förvärvat fastigheten från Nordvästra Zebran Mark 1 AB 2017-03-15 och erhålligt lagfart 2017-04-05. Genom detta har föreningen fått en uppskjuten skatteskuld på 1 944 000 kr som, mot bakgrund av föreningens verksamhet, 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 912 216	3 233 172
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	333 413	373 415
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	128 400	128 400
	Hyror garage och parkeringsplatser	331 200	331 200
	Övriga primära intäkter	13 626	11 160
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 718 855	4 077 347
	Hysesbortfall	-3 000	0
	<i>Summa</i>	-3 000	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 715 855	4 077 347
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	2 686	0
	Övriga sekundära intäkter	0	104 932
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 686	104 932
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-539 029	-500 881
	Snö och halk-bekämpning	-8 295	-18 828
	Reparationer	-142 007	-56 868
	Planerat underhåll	-21 913	-18 055
	El	-253 710	-228 715
	Uppvärmning	-281 861	-263 562
	Vatten	-153 740	-114 566
	Sophämtning	-59 670	-67 010
	Fastighetsförsäkring	-40 229	-37 422
	Kabel-TV och bredband	-135 388	-135 019
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-20 990	-20 990
	Förvaltningsavtalskostnader	-235 155	-223 930
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 891 988	-1 685 848

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-3 044	-53
	Extern revision	-13 400	-11 750
	Konsultkostnader	0	-7 375
	Medlemsavgifter	-27 454	-26 238
	Föreningsverksamhet	-15 187	-14 098
	Övriga förvaltningskostnader	-2 050	-1 000
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-61 135	-60 514
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	-54 500	-48 300
	Revisionsarvode	-1 000	-2 000
	Övriga arvoden	-2 878	-2 300
	Sociala avgifter	-16 371	-14 649
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-74 749	-67 249
Not 7	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	999	1 066
	Ränteintäkter HSB bunden placering	8 453	7 922
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 444	1 188
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	11 896	10 175

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	155 881 000	155 881 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	14 000 000	14 000 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	169 881 000	169 881 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 353 470	-9 882 755
	Årets avskrivningar	-2 470 715	-2 470 715
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-14 824 185	-12 353 470
	Utgående redovisat värde	155 056 815	157 527 530
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	86 000 000	86 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 099 000	2 099 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 800 000	17 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	105 899 000	105 899 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	55 677 000	55 677 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	55 677 000	55 677 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 674 576	1 772 988
	Övriga fordringar	126 244	124 141
	Summa Övriga fordringar	1 800 820	1 897 129

Not 10 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	3,69%	2027-04-30	15 989 690	183 880
Stadshypotek AB	3,59%	2026-01-30	16 489 690	183 880
Stadshypotek AB	0,94%	2025-01-30	15 989 690	183 880
			48 469 070	551 640
Långfristig del			32 111 620	
Nästa års amortering av långfristig skuld			367 760	
Lån som ska konverteras inom ett år			15 989 690	
Kortfristig del			16 357 450	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			551 640	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 206 560	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,75%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	403 726	410 931
Upplupna räntekostnader	160 194	81 728
Övriga upplupna kostnader	126 133	123 486
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	690 053	616 145

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 Trollhättan, org.nr. 769630-0420

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Zebran i Trollhättan för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Fransson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-05 kl. 19:07:09



JAN TORSTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 19:01:44



NIKLAS SÖDERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 19:07:01



PETER JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 19:04:26



PER JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 15:36:25



KARL-GUNNAR LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 19:07:38



MAGNUS FRANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 16:46:43



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 16:06:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-03-09 kl. 16:48:26



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 16:05:35



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.