



ÅRSREDOVISNING 2023

Hsb Brf Zebran I Borås

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Zebran

Org nr 764500-2903

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Åtgärdat fukt i väggarna i cykelrum samt igenmurning av fönster.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 50 årig underhållsplan som uppdateras årligen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Under 2024 börjar vi med planering av byte av taktegel och ev. montering av solceller. Installera laddstationer samt åtgärda fasaderna.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och lån.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 6%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 4 % fr o m 2024-01-01.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits bonus från HSB Göta. Bostadsrättsföreningen har under året även erhållit elstöd.

Väsentliga avtal

Administrativt och tekniskt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.

Avtal med eGain Sweden AB (mätning energiförbrukning)

Avtal med Telenor för TV, bredband och fast telefon.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. På stämman deltog 8 medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-17 med anledning av stadgeändringar. Stadgarna kommer registreras under 2024.

Föreningen hade vid årets slut 46 medlemmar (fg. år 46) 3 medlemmar har utgått och 3 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 2 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Göran Lundberg

Clara Wassholm

Isak Ahlvik

Susanna Ranweg

Hanna Darius

Siw Gustavsson

ordförande

sekreterare

ledamot

ledamot

ledamot

ledamot utsedd av HSB

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Göran Lundberg, Clara Wassholm och Susanna Ranweg.

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

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 325	1 238	1 190	1 121	1118
Resultat efter finansiella poster, tkr	104	90	76	45	93
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	647	610	587	548	548
Skuldsättning per kvm	141				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	167				
Sparande per kvm	168				
Räntekänslighet, %	0,3				
Energikostnad per kvm	188				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	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	1 111 460	914 896	90 391
Överföring till balans. Resultat -21			90 391	-90 391
			1 005 286	
Avsättning enl plan till yttre fond-22		101 975	-101 975	
Ianspråkt. från yttre underhåll -22		-170 606	170 606	
Årets resultat				103 818
Belopp vid årets slut	35 715	1 042 829	1 073 918	103 818

Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor	
Balanserat resultat	1 005 286
Avsättning till underhållsfond enl. budget	-101 975
Ianspråk av underhållsfond motsvarande årets kostnad	170 606
Årets resultat	<u>103 818</u>
	1 177 736

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>1 177 736</u>
	1 177 736

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 042 829 kr.

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 324 873	1 237 571
Summa rörelsens intäkter		1 324 873	1 237 571
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-920 374	-934 500
Periodiskt underhåll		-170 606	-64 402
Övriga externa kostnader	Not 3	-15 253	-25 842
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-53 006	-50 014
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-70 903	-70 903
Summa rörelsens kostnader		-1 230 142	-1 145 661
Rörelseresultat		94 731	91 910
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 849	1 413
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 762	-2 932
Summa finansiella poster		9 087	-1 519
Resultat efter finansiella poster		103 818	90 391
Årets resultat		103 818	90 391
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		103 818	90 391
Reservering till fond för yttre underhåll		-101 975	-149 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		170 606	64 402
Resultat efter fondförändring		172 449	5 793

			2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Balansräkning				
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 10	Not 6	1 846 193	1 917 096
Mark			77 000	77 000
			<u>1 923 193</u>	<u>1 994 096</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 7	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			1 923 693	1 994 596
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			450	1 208
Avräkningskonto HSB Göta			306 850	346 267
Övriga fordringar		Not 8	113 433	86 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			85 543	81 171
			<u>506 275</u>	<u>515 197</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 9	550 000	350 000
Summa omsättningstillgångar			1 056 275	865 197
Summa tillgångar			2 979 968	2 859 793

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Balansräkning		
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	35 715	35 715
Fond för yttre underhåll	1 042 829	1 111 460
	<u>1 078 544</u>	<u>1 147 175</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 073 918	914 896
Årets resultat	103 818	90 391
	<u>1 177 736</u>	<u>1 005 286</u>
Summa eget kapital	2 256 279	2 152 461
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 <u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 289 500	309 500
Leverantörsskulder	119 305	113 668
Skatteskulder	4 562	3 246
Fond för inre underhåll	76 846	76 846
Övriga skulder	Not 11 22 085	21 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 <u>211 391</u>	<u>182 408</u>
	723 689	707 331
Summa skulder	723 689	707 331
Summa eget kapital och skulder	2 979 968	2 859 793

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	103 818	90 391
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (ex utrangering)	0	0
Avskrivningar	70 903	70 903
Nedskrivningar av fastighet	0	0
Eftergifter från kreditgivare	0	0
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	174 721	161 294
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-30 496	-8 718
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	36 357	10 199
Kassaflöde från löpande verksamhet	180 582	162 775
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i markanläggningar	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-20 000	-20 000
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-20 000	-20 000
Årets kassaflöde	160 582	142 775
Likvida medel vid årets början *)	696 267	553 493
Likvida medel vid årets slut *)	856 850	696 267

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Redovisnings- och värderingsprinciper		
Allmänna upplysningar		
Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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		1,6
Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.		
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 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.		

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
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.		
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 Hyror Övriga intäkter Bruttoomsättning Hysesbortfall	1 121 652 159 900 44 721 1 326 273 -1 400 1 324 873	1 058 160 155 668 33 923 1 247 751 -10 180 1 237 571
Not 2		
Driftskostnader Fastighetsskötsel och lokaltvård Reparationer El Uppvärmning Vatten Sophämtning Kabel-TV, internet Övriga avgifter Fastighetsavgift/fastighetsskatt Förvaltningsarvoden Övriga driftskostnader	179 758 13 598 50 829 227 693 108 961 73 789 80 235 38 703 58 968 72 088 15 752 920 374	171 786 38 155 70 262 220 315 99 403 68 854 82 180 35 836 56 728 69 000 21 981 934 500
Not 3		
Övriga externa kostnader Extern revisor - BoRevision Medlemsavgifter	153 15 100 15 253	10 742 15 100 25 842

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31			
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	-2 565 329	-2 494 426			
Årets avskrivningar	-70 903	-70 903			
Utgående avskrivningar	-2 636 232	-2 565 329			
Utgående bokfört värde	1 846 193	1 917 096			
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	109 209	82 118			
Övriga fordringar	4 224	4 433			
	113 433	86 551			
Not 9 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2023-11-04	2024-02-04	3 mån	2,60%	200 000
HSB Göta ek för BOLAG	2023-12-04	2024-03-04	3 mån	2,60%	350 000
					550 000

Noter					2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 10 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld		Nästa års amort./konv.
SE-Banken Bolån	25792343	0,85%	2024-02-28	289 500		20 000
				289 500		20 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						189 500
Kortfristig del av långfristig skuld					289 500	309 500
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					12 180	12 150
Arbetsgivaravgifter					9 905	9 513
					22 085	21 663
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader					68	73
Övriga upplupna kostnader					111 471	75 376
Förutbetalda hyror och avgifter					99 852	106 959
					211 391	182 408

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

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 underskriftRita Gaustad Johansson
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Zebran i Borås för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Zebran i Borås för räkenskapsåret 2023 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.

Borås

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rita Gaustad Johansson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Hsb Brf Zebran i Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖRAN LUNDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 20:08:58



CLARA WASSHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 17:39:48



SUSANNA RANWEG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 12:42:27



HANNA DARIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 10:05:51



ISAK AHLVIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 14:33:12



SIW GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 12:04:10



RITA GAUSTAD JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 15:21:11



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 22:13:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Hsb Brf Zebran i Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RITA GAUSTAD JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 15:20:04



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 22:13:33



HSB – där möjligheterna bor