



# Styrelsen för Hsb Brf Zebran I Borås

Org.nr: 764500-2903

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



## ÅRSREDOVISNING HSB Bostadsrättsförening Org nr 764500-2903

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2020-01-01--2020-12-31**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

#### 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 bebyggdes 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 <sup>2</sup>
		6 st	3	rok	438,0	m <sup>2</sup>
		1 st	4	rok	100,0	m <sup>2</sup>
		32 st			1 734,0	m <sup>2</sup>
Lokaler	Hysesrätt	3 st			324,0	m <sup>2</sup>
P-platser	Hysesrätt	23 st				
		26 st			324,0	m <sup>2</sup>
Totalt		58 st			2 058,0	m <sup>2</sup>

W



## **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

### **Underhåll**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:  
Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar samt byte av entrédörrar. Nytt låssystem har installerats i alla dörrar i fastigheten.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Under 2021 kommer ev. laddstationer installeras samt byte av motorvärmare. Senare under 2020 talet kommer det mer kostnadskrävande arbeten utföras enl. underhållsplanen såsom byte av tak och målning av fasad.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och lån.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 548 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett negativt resultat och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 7 % fr o m 2021-01-01.

Föreningen beräknar att minska elkostnaderna med installationen av ledbelysning.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 349 500 kr. Under året har föreningen amorterat 20 000 kr, vilket ger en amorteringstakt på 18 år. Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits bonus från HSB Göta.

### **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 2020-06-16. På stämman deltog 8 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 42 medlemmar (fg. år 38) 9 medlemmar har utgått och 13 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 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Göran Lundberg	ordförande
Barbro Friberg	vice ordförande
Kristine Pedersen	sekreterare
Jonas Lundin	ledamot
Susanna Ranweg	ledamot
Siw Gustavsson	ledamot utsedd av HSB

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Göran Lundberg, Barbro Friberg och Jonas Lundin. Fyllnadsval för Kristine Pedersen.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Göran Lundberg, Joakim Nyman, Barbro Friberg och Kristine Pedersen, 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 har varit Göran Lundberg med Barbro Friberg som suppleant.

Valberedning har varit Magnus Klarker och Emma Hartman.

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1121	1118	1108	1102	1098
Res. efter finansiella poster, tkr	45	93	142	239	110
Soliditet	70%	72%	70%	70%	57%
Balansomslutning, tkr	2817	2697	2623	2453	2567
Eget kapital, tkr	1986	1941	1848	1706	1466



HSB - där möjligheterna bor

Taxeringsvärde, tkr	25584	25584	18694	18694	18694
- varav byggnad, tkr	14208	14208	11800	11800	11800
Underhållsfond tkr	956	961	996	842	800
Årsavgiftsnivå inkl. förbrukn. avg för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	548	548	548	548	548
Långfristig banksskuld kr/m <sup>2</sup>	170	180	189	199	352
Belåningsgrad, % (banksskuld/taxvärde)	1%	1%	2%	2%	4%
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	2	2	2	3	13

### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 715	961 382	850 887	92 855
Överföring till balans. Resultat -19			<u>92 855</u>	-92 855
			943 743	
Avsättning enl plan till yttre fond-20		63 200	-63 200	
Ianspråkt. från yttre underhåll -20		-64 641	68 641	
Årets resultat				45 067
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>35 715</b>	<b>955 941</b>	<b>949 184</b>	<b>45 067</b>

### Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	943 743
Avsättning till underhållsfond enl. budget	-63 200
Ianspråk av underhållsfond motsvarande årets kostnad	68 641
Årets resultat	<u>45 067</u>
	994 251

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>994 251</u>
	994 251

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 955 941 kr.

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



<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 120 883	1 118 316
Summa rörelsens intäkter		1 120 883	1 118 316
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-854 167	-803 770
Periodiskt underhåll		-68 641	-92 848
Övriga externa kostnader	Not 3	-24 686	-24 500
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-55 176	-50 199
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-70 903	-51 591
Summa rörelsens kostnader		-1 073 574	-1 022 909
<b>Rörelseresultat</b>		<b>47 309</b>	<b>95 408</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 607	1 730
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 849	-4 282
Summa finansiella poster		-2 242	-2 552
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>45 067</b>	<b>92 855</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>45 067</b>	<b>92 855</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		45 067	92 855
Reservering till fond för yttre underhåll		-63 200	-58 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		68 641	92 848
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>50 508</b>	<b>127 704</b>

μ



**Balansräkning**

**2020-12-31      2019-12-31**

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10	Not 6	2 058 902	1 550 454
Mark			77 000	77 000
			2 135 902	1 627 454

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 7	500	500
			500	500

Summa anläggningstillgångar			2 136 402	1 627 954
-----------------------------	--	--	-----------	-----------

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	1 163
Avräkningskonto HSB Göta			293 795	346 057
Övriga fordringar		Not 8	65 368	42 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			21 654	79 613
			380 817	469 297

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar		Not 9	300 000	600 000
---------------------------------	--	-------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar			680 817	1 069 297
-----------------------------	--	--	---------	-----------

<b>Summa tillgångar</b>			<b>2 817 219</b>	<b>2 697 251</b>
-------------------------	--	--	------------------	------------------

N



**Balansräkning**

**2020-12-31    2019-12-31**

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

35 715

35 715

Fond för yttre underhåll

955 941

961 382

991 656

997 097

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

949 184

850 887

Årets resultat

45 067

92 855

994 251

943 742

Summa eget kapital

1 985 907

1 940 839

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 10

329 500

349 500

329 500

349 500

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 10

20 000

20 000

Leverantörsskulder

249 363

132 150

Skatteskulder

4 462

2 798

Fond för inre underhåll

91 817

91 817

Övriga skulder

Not 11

23 073

23 762

Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 12

113 097

136 385

501 812

406 912

Summa skulder

831 312

756 412

**Summa eget kapital och skulder**

**2 817 219**

**2 697 251**

*Handwritten mark*



**Noter****2020-01-01**    **2019-01-01**  
**2020-12-31**    **2019-12-31****Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 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/Fastighetskatt**

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 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetskatt 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 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



Noter		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	<b>Eventualförpliktelser</b>		
	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.		
	<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
	<b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	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.		
	<b>Avsättningar</b>		
	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.		
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter, bostäder	950 892	950 892
	Hyror	141 997	141 275
	Övriga intäkter	28 199	27 033
	Bruttoomsättning	1 121 088	1 119 200
	Hyresbortfall	-205	-884
		<b>1 120 883</b>	<b>1 118 316</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	176 064	171 965
	Reparationer	30 536	13 157
	El	34 448	38 028
	Uppvärmning	195 262	202 522
	Vatten	73 193	63 023
	Sophämtning	62 585	61 399
	Kabel-TV, internet	110 290	49 504
	Övriga avgifter	31 264	28 630
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	55 568	53 904
	Förvaltningsarvoden	67 478	65 449
	Övriga driftskostnader	17 481	56 190
		<b>854 167</b>	<b>803 770</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisor - BoRevision	9 586	9 400
	Medlemsavgifter	15 100	15 100
		<b>24 686</b>	<b>24 500</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	31 600	29 800
	Vicevärdarvode	9 900	9 300
	Revisorsarvode	3 500	1 500
	Löner och andra ersättningar	0	370
	Sociala kostnader	10 176	9 229
		<b>55 176</b>	<b>50 199</b>
<b>Not 5</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	70 903	51 591
		<b>70 903</b>	<b>51 591</b>

**Noter****2020-12-31****2019-12-31****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	3 930 403	3 930 403
Årets investeringar	579 351	0
Årets försäljning/ utrangering	-27 329	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 482 425	3 930 403
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 379 949	-2 328 358
Årets avskrivningar	-70 903	-51 591
Årets försäljning/utrangering	27 329	0
Utgående avskrivningar	-2 423 523	-2 379 949
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>2 058 902</b>	<b>1 550 454</b>
Taxeringsvärde för Zebran 13		
Byggnad - bostäder	13 800 000	13 800 000
Byggnad - lokaler	408 000	408 000
	14 208 000	14 208 000
Mark - bostäder	10 800 000	10 800 000
Mark - lokaler	576 000	576 000
	11 376 000	11 376 000
Taxeringsvärde totalt	25 584 000	25 584 000
1 andel i HSB Göta ek.för.	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

Skattekonto	60 005	41 232
Övriga fordringar	5 363	1 232
	<b>65 368</b>	<b>42 464</b>

**Not 9 Kortfristiga placeringar**

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2020-11-04	2021-02-04	3 mån	0,30%	300 000
					<b>300 000</b>

**Noter** **2020-12-31**    **2019-12-31****Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SE-Banken Bolån	25792343	0,85%	2023-11-28	349 500	20 000
				349 500	20 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **329 500**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 249 500

Kortfristig del av långfristig skuld **20 000**    **20 000**

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttaga pantbrev i fastighet 3 101 900    3 101 900

**Not 11 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	13 050	12 330
Arbetsgivaravgifter	10 023	9 076
Övriga kortfristiga skulder	0	2 356
	<b>23 073</b>	<b>23 762</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	83	121
Övriga upplupna kostnader	9 700	54 635
Förutbetalda hyror och avgifter	103 314	81 629
	<b>113 097</b>	<b>136 385</b>

M



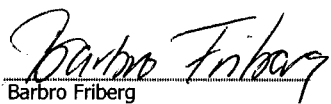
HSB - där möjligheterna bor

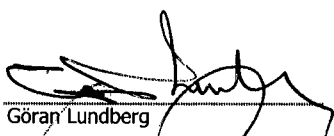
Hsb Brf Zebran I Borås, 764500-2903


**Noter**

**2020-12-31    2019-12-31**

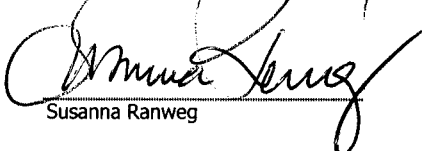
Borås <sup>24,2</sup> 2021

  
Barbro Friberg

  
Göran Lundberg

  
Jonas Lundin

  
Kristine Pedersen

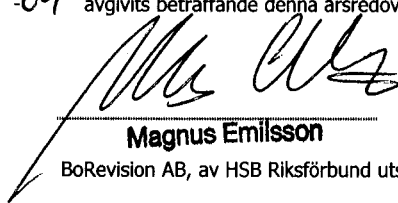
  
Susanna Ranweg

  
Siw Gustavsson

Vår revisionsberättelse har 2021 - 03 - 04 avgivits beträffande denna årsredovisning



Rita Gaustad Johansson  
Av föreningen vald revisor

  
**Magnus Emilsson**

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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

ju

## 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

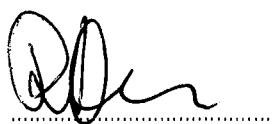
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

### Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi framhålla att enligt föreningens stadgar §31 är medlemmen ansvarig för det inre underhållet. Detta har inte beaktats vid byte av lägenheternas entrédörrar, vilka delvis är hänförliga till det inre underhållet. Granskningen har visat att detta troligen inte medfört en skada för föreningen

Borås den 4/3 2021

  
Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Rita Gaustad Johansson  
Av föreningen vald revisor