



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Lamellen i Borlänge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lamellen i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-1773 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1937. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Borlänge kommun med adresserna Lamellgatan 2, 4 och 6.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bältartäppan 1	1939-01-01	1937
Bältartäppan 2	1939-01-01	1937
Bältartäppan 3	1939-01-01	1937

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 401
4	lokaler (hyresrätt)	115
20	p-platser	0
Totalt 56 objekt		1 516

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 14 st 2 rok, 2 st 3 rok.

Ekonomiskförvaltning, inre fastighetsskötsel och lokalvård har ombesörjts av HSB MälarDalarna.
Yttre fastighetsskötsel har JE Fastighetsskötsel ombesörjt.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anneli Carlqvist	Ordförande
Elma Mrdanovic	Sekreterare
Anders Lanhammar	Ledamot
Camilla Troth	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Anneli Carlqvist, Elma Mrdanovic och Anders Lanhammar.

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anneli Carlqvist och Anders Lanhammar.

Revisor utsedd av HSB Riksförbund har utfört hela granskningen.

Valberedning har varit styrelsen valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-16. På stämman deltog 5 st medlemmar var av 4 st röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +2%.

Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat höja årsavgiften med +8% fr.o.m. 2024-01-01.

Årsavgiften uppgår därefter till i genomsnitt 894 kr/kvm.

I avgiften ingår vatten, uppvärmning och kabel-TV.

Föreningen har en 5-års underhållsplan som antogs 2021-12-15.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond enligt UH-plan från 2012 och kommer uppdateras under kommande år.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan en gång per år.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2004	Byte av lägenhetsdörrar.
2005	Ny eldragning.
2008	Renovering tvättstuga.
2009	Renovering tak. Påbörjat stambyte och badrumsrenovering.
2010	Slutfört stambyte och badrumsrenovering.
2012	Radonmätning i hus 6. Tvätt av fasader.
2013	Renovering av uthyrningslokal Lamellgatan 4. Dränering och byte av VA-rör från fastighet till kommunens system samt nytt bärlager på uppfarten till Lamellgatan 6. Renovering av p-plats 1-10 samt en ny besöksparkering. Rensning av takrännor.
2015	Avgasning av värmesystemet. Beskrining av äppelträd. Ersättning av fönster till betongglas i värmepannrummet. Undersökning av värmekomfort vinter 2015. Upprättande av 5-års underhållsplan.
2016	Renovering av p-plats 11-18. Demontering av värmepanna. Sanering och fyllning av oljecistern. Borttagning av koksutrymme. Borttagning av häck, fällning av 3 st popplar och 1 st kryptall på Teaterggatan/Lamellgatan. Kronreducering av en lind.
2016	Lamellgatan 2: Dränering med tilläggsisolering. Nytt bärlager och asfaltering. Byte VA-ledning till fastighetsgräns. Nya källartrappor. 3 st nya parkeringar samt en avställningsplats är upprättade. Ommålning av fönster och trapphus. Vindskydd cykelparkering. Markiser uppsatta.
2016	Lamellgatan 4: Dränering med tilläggsisolering. Nytt bärlager och asfaltering. Byte VA-ledning till fastighetsgräns. Nya källartrappor. Indragning av ny inkommande servisledning. Ommålning av fönster och trapphus. Vindskydd cykelparkering. Markiser uppsatta.
2016	Lamellgatan 6: Ommålning av fönster, trapphus och källarfönster. Vindskydd cykelparkering. Markiser uppsatta.
2017	Inkoppling av servisekabel till fastighet 4 på begäran av Borlänge Energi. Renovering av 2 st uthyrningsbara lokaler på Lamellgatan 6.
2018	Nyplantering trädgård.
2019	OVK, Energideklaration, besiktning av tak, vindsutrymme och ventilation. Fasadtvätt, ommålning grund och källare. Åtgärder efter besiktning av tak, justering av hängrännor och målning av takavvattning.
2023	Årlig besiktning av fastigheten.

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

Pax-ventiler, tak, fågelbon, El källare, Värmesystem, Parkering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 2 och avgått 5 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB Mälardalarna är medlem i föreningen.

HSB Mälardalarna innehar det ekonomiska administrativa avtalet. Alla medlemmar har inloggning i Mitt HSB www.hsb.se/malardalarna där man har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	172	271	294	331	289
Skuldsättning, kr/kvm	3 265	3 411	3 556	3 702	3 848
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 648	3 691	3 848	4 006	4 163
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	235	197	192	173	179
Årsavgifter, kr/kvm	894	886	886	886	886
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	93	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	892	882	879	875	873
Nettoomsättning, tkr	1 353	1 338	1 333	1 326	1 324
Resultat efter finansiella poster, tkr	114	259	294	-16	274
Soliditet, %	10	8	3	-2	-1

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.

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	40 950	0	0	40 950
Underhållsfond, kr	654 122	0	211 000	865 122
S:a bundet eget kapital, kr	695 072	0	211 000	906 072
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-502 582	259 360	-211 000	-454 222
Årets resultat, kr	259 360	-259 360	113 686	113 686
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-243 222	0	-97 314	-340 536
S:a eget kapital, kr	451 850	0	113 686	565 536

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 211 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-243 222
Årets resultat, kr	113 686
Reservation till underhållsfond, kr	-211 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-340 536

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-340 536

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 344 772	1 337 624
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	7 792	0
Summa rörelseintäkter		1 352 564	1 337 624
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-858 764	-745 082
Övriga externa kostnader	Not 5	-27 829	-23 768
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-25 000	-35 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-146 726	-152 171
Summa rörelsekostnader		-1 058 319	-956 876
Rörelseresultat		294 245	380 748
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	37 387	3 882
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-217 946	-125 270
Summa finansiella poster		-180 559	-121 388
Årets resultat		113 686	259 360

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	3 698 061	3 801 162
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	371 470	415 095
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 069 530</u>	<u>4 216 257</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 12	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 070 030</u>	<u>4 216 757</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	3 957	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	1 725 524	1 607 379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 027	59 188
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 776 508</u>	<u>1 666 567</u>
<i>Kassa och bank</i>	Not 15	741	1 591
Summa omsättningstillgångar		<u>1 777 249</u>	<u>1 668 158</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 847 279</u>	<u>5 884 914</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 950	40 950
Fond för yttre underhåll		865 122	654 122
<i>Summa bundet eget kapital</i>		906 072	695 072
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-454 222	-502 582
Årets resultat		113 686	259 360
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-340 536	-243 222
Summa eget kapital		565 536	451 850
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	0	1 854 177
<i>Summa långfristiga skulder</i>		0	1 854 177
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	4 950 234	3 316 701
Leverantörsskulder		62 828	42 015
Skatteskuld		8 364	7 350
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	260 317	212 821
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		5 281 743	3 578 887
Summa skulder		5 281 743	5 433 064
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 847 279	5 884 914

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	113 686	259 360
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	146 726	152 171
Kassaflöde från löpande verksamhet	260 412	411 531
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	12 961	-12 136
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	69 323	-3 128
Kassaflöde från löpande verksamhet	342 696	396 267
Investeringsverksamhet		
Finansiella anläggningstillgångar	0	500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	500
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-220 644	-220 644
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-220 644	-220 644
Årets kassaflöde	122 052	176 123
Likvida medel vid årets början	1 602 490	1 426 367
Likvida medel vid årets slut	1 724 542	1 602 490

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Ursprunglig byggnad är helt avskriven. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Byggnader	1,4
Inventarier	3,33-10

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 299 602 kr. (299 602 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 253 142	1 240 776
Hyror	74 840	78 290
Övriga intäkter	16 790	18 558
	1 344 772	1 337 624
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	7 792	0
	7 792	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	219 739	170 246
Reparationer	30 992	30 840
El	42 699	37 315
Uppvärmning	239 158	189 241
Vatten	74 985	72 453
Sophämtning	49 950	44 585
Övriga avgifter	65 681	55 989
Förvaltningskostnader	87 559	94 350
Fastighetsavgift	42 198	42 198
Övriga driftskostnader	5 803	7 865
	858 764	745 082
Not 5 Övriga externa kostnader		
Porto och bankavgifter	0	288
Juridiska avgifter	504	1 180
Revisionskostnad	13 625	13 000
Medlems- och styrelseaktiviteter	1 700	0
Medlemsavgift HSB	12 000	8 000
Övriga kostnader	0	1 300
	27 829	23 768
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	25 000	28 000
Sociala kostnader	0	7 855
	25 000	35 855
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	103 101	108 546
Inventarier	43 625	43 625
	146 727	152 171
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	37 263	3 875
Ränteintäkter skattekonto	123	7
Övriga finansiella intäkter	1	0
	37 387	3 882
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	212 617	119 878
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	24
Övriga finansiella kostnader	5 329	5 368
	217 946	125 270

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	7 452 032	7 452 032
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 452 032	7 452 032
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 666 131	-3 557 585
Årets avskrivningar	-103 101	-108 546
Utgående avskrivningar	-3 769 232	-3 666 131
Bokfört värde	3 682 800	3 785 901
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	15 261	15 261
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 261	15 261
Bokfört värde	15 261	15 261
Summa byggnader och mark	3 698 061	3 801 162
Taxeringsvärde för Bältartäppan 1 - 3 i Borlänge. Värdeår 1939.		
Byggnad - bostäder hyreshus	9 800 000	9 800 000
Byggnad - lokaler	255 000	255 000
	10 055 000	10 055 000
Mark - bostäder hyreshus	3 306 000	3 306 000
Mark - lokaler	33 000	33 000
	3 339 000	3 339 000
Taxeringsvärde totalt	13 394 000	13 394 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	656 251	656 251
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	656 251	656 251
Ingående avskrivningar	-241 156	-197 531
Årets avskrivningar	-43 625	-43 625
Utgående avskrivningar	-284 781	-241 156
Bokfört värde	371 470	415 095
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna ek. förening	500	500
	500	500

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 13	Kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	3 957	0			
		3 957	0			
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	1 723	6 480			
	HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 723 801	1 600 899			
		1 725 524	1 607 379			
Not 15	Kassa och bank					
	Handkassa	741	1 591			
		741	1 591			
Not 16	Eget kapital					
	Medlemsinsatser					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	40 950	654 122	-502 582	259 360	
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma			259 360	-259 360	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		211 000	-211 000		
	Årets resultat				113 686	
	Belopp vid årets slut	40 950	865 122	-454 222	113 686	
Not 17	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2658619511	5,94%	2024-07-28	149 815	0
	Swedbank	2759401322	6,03%	2024-07-28	2 094 705	106 060
	Swedbank	2851032751	5,95%	2024-07-28	851 537	31 252
	Swedbank	2857029546	1,71%	2024-11-25	1 854 177	83 332
					4 950 234	220 644
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0	
	Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					3 847 014
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				6 696 500	6 696 500
	varav frigjorda				0	0
	Summa ställda säkerheter				6 696 500	6 696 500
Not 18	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				220 644	220 644
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				4 729 590	3 096 057
					4 950 234	3 316 701
Not 19	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				0	0
					0	0
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				121 164	112 058
	Upplupna räntekostnader				44 754	24 518
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				94 399	76 245
					260 317	212 821
Not	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					

Borlänge, 2024

Digitalt signerad av

Anneli Carlqvist

Elma Mrdanovic

Anders Lanhammar

Camilla Troth

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

Tommy Mårtensson

Revisor utsedd av HSB Riksförbund har utfört hela granskningen

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lamellen i Borlänge, org.nr. 782600-1773

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lamellen i Borlänge för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en är utsedd av HSB Riksförbund. Stämman har inte valt någon revisor varvid undertecknad har varit ensam på uppdraget.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lamellen i Borlänge för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borlänge

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Lamellen i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNELI CARLQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 02:35:06



ELMA MRDANOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-25 kl. 21:33:37



ANDERS LANHAMMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 18:05:28



CAMILLA TROTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 10:02:57



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 14:47:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Lamellen i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

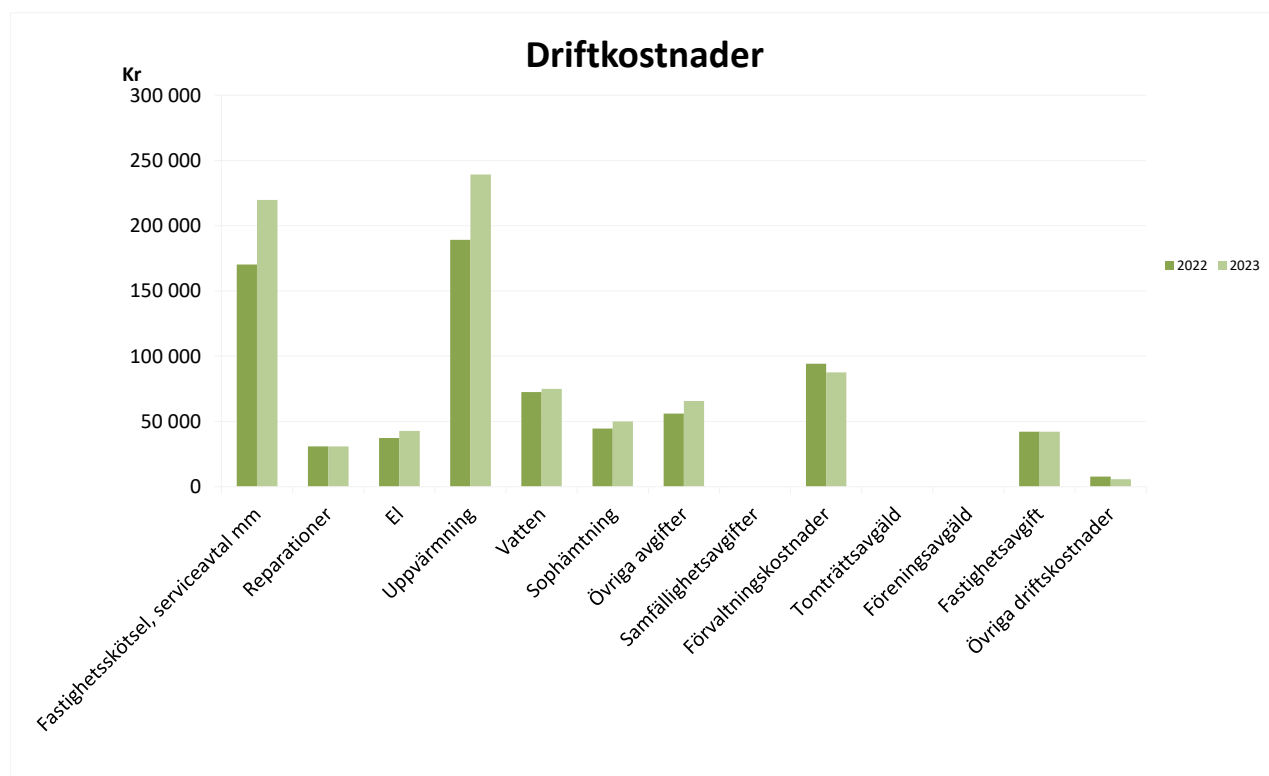
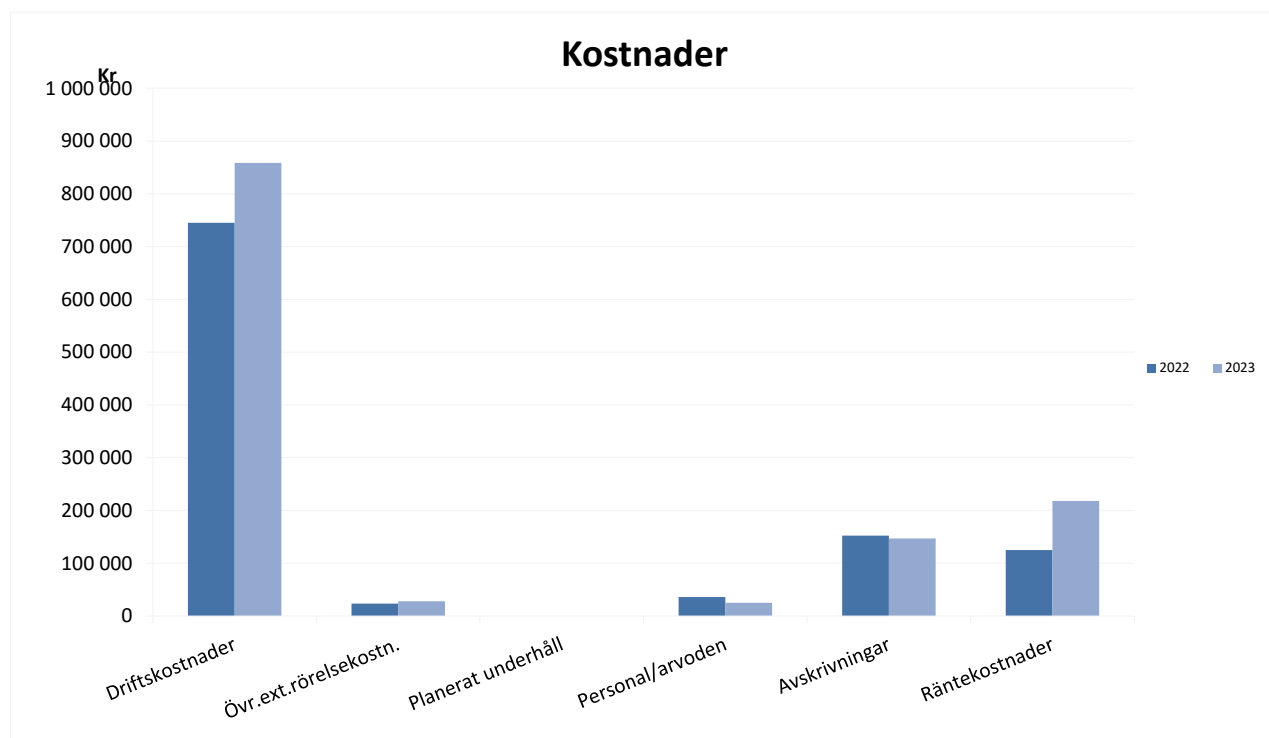
TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 14:49:19



HSB – där möjligheterna bor





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Lamellen i Borlänge



172

KR/KVM

SPARANDE



3265

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



4%

RÄNTEKÄNSLIGHET



235

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



894

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 172 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 3265 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 4%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 235 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 894 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.