



HSB Bostadsrättsförening Lamellen i Borlänge



Org.nr. 782600-1773

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01—2022-12-31

Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev försäljning.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Borlänge vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Bältartäppan 1, 2 och 3. På fastigheterna Bältartäppan 1 och 2 har under åren 1937–1938 uppförts två hus med adress Lamellgatan 2 och 4 som innehåller 20 lägenheter med bostadsrätter samt 9 bilplatser. På Bältartäppan 3 uppfördes av tidigare Brf Östermalm under år 1943 ett hus med adress Lamellgatan 6 och innehåller 12 lägenheter med bostadsrätt samt 10 bilplatser. En besöksparkering skapades under 2014. Fusion av de båda föreningarna Brf Lamellen och Brf Östermalm skedde år 2006.

Lägenhetstyp	Antal	Yta (m2)
1 rum och kök	16	564
2 rum och kök	14	707
3 rum och kök	2	130
Bostäder	32	1 401
Lokaler	5	130
Förråd	2	20

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Trygg-Hansa. I försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB Mälardalarna och städning har ombesörjts av Riksbyggen. Yttre fastighetsskötsel har ombesörjts av JE Fastighetsskötsel och inre fastighetsskötsel har ombesörjts av HSB Mälardalarna.

Styrelsen har utfört den stadgeenliga besiktningen under 2022. Femårsplan för underhåll antogs av styrelsen 2021-12-15.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 886 kr/m². Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2017 med 5 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2023 och beslutat om höjning av avgiften med 2 % från 2023-07-01. Avgift för samtliga p-platser höjdes med 25 kr/månad per plats från 2022-01-01. I avgiften ingår vatten, uppvärmning och kabel-TV.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-28. I stämman deltog 4 (5) medlemmar.

Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:		Vald t.o.m. årsstämman
Anneli Carlqvist	ordförande	2023
Elma Mrdanovic	ledamot	2024
Anders Lanhammar	ledamot	2024
Patrik Waahler	ledamot	2023
Maria Helvinsson	utsedd av HSB Mälardalarna	
Sven-Erik Tysk	suppleant	2023
Sven Lindqvist	suppleant	2023

Styrelsen har under året hållit 7 (6) sammanträden.

Firmatecknare har varit Anneli Carlqvist och Anders Lanhammar, två i förening.

Hela granskningen har utförts av revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit styrelsen med Anneli Carlqvist som sammankallande.

Föreningens representant i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Anneli Carlqvist.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll

Under året har inget underhåll utförts.

Planerat underhåll

Inget större underhåll inplanerat. Besiktningar under 2018-2022 har visat att inga akuta underhåll krävs.

Historik, underhåll (årtal och åtgärd)

2004	Byte av lägenhetsdörrar (Lamellen och Östermalm)
2005	Ny eldragning (Lamellen och Östermalm)
2008	Renovering av tvättstuga
2009	Renovering tak
2009-2010	Stambyte och badrumsrenovering, ROT
2012	Radonmätning, hus 6
2012	Tvätt av fasader
2013	Renovering av 1 st uthyrningsbar lokal, Lamellgatan 4. Dränering, byte av VA-rör från fastighet ut till kommunens system samt nytt bärlager uppfart vid Lamellgatan 6
2013	Renovering av parkering 1-10 samt en ny besöksparkering. Rensning av takrännor
2015	Avgasning av värmesystemet Beskäring av äppelträd Ersättning av fönster till betongglas i värmepannrummet Undersökning av värmekomfort vinter 2015 5-årig underhållsplan
2016	Dränering med tilläggsisolering Lamellgatan 2 och 4 Nytt bärlager och asfaltering Lamellgatan 2 och 4 Renovering parkering #11-18 3 nya parkeringar samt 1 avställningsplats Lamellgatan 2 Indragning av ny inkommande servisledning Lamellgatan 4 Byte av VA-ledning till fastighetsgräns Lamellgatan 2 och 4 Nya källartrappor Lamellgatan 2 och 4 Ommålning fönster Lamellgatan 2, 4 och 6 Ommålning trapphus Lamellgatan 2, 4 och 6 Ommålning källarfönster Lamellgatan 6 Demontering av värmepanna Sanering och fyllning av oljecistern Borttagning av köksutrymme

	Vindskydd cykelparkering, Lamellgatan 2, 4 och 6
	Markiser Lamellgatan 2, 4 och 6
	Borttagning av häck Teatergatan/Lamellgatan
	Fällning av 3 popplar och 1 kryptall Teatergatan/Lamellgatan
	Kronreducering av en lind
2017	Inkoppling av serviskabel till fastighet 4 på begäran av Borlänge Energi.
	Renovering av 2 st uthyrningsbara lokaler, Lamellgatan 6.
2018	Nyplantering trädgård
2019	OVK, energideklaration, besiktning tak och vindsutrymme, ventilation
	Fasadtvätt
	Ommålning källare
	Ommålning grund
	Åtgärder efter besiktning av tak, justering av hängrännor och målning av takavvattning

Medlemsinformation

Under året har 5 (9) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 44 (44). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Även HSB Mälardalarna är medlem i bostadsrättsföreningen.

Flerårsöversikt

Baseras på total yta

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	1 338	1 333	1 326	1 322	13 142
Resultat efter finansiella poster tkr	259	294	-16	274	314
Avgiftsnivå kr/kvm	886	886	886	886	886
Yttre fond kr/kvm	422	286	150	276	122
Lån kr/kvm	3 334	3 476	3 618	3 761	3 940
Soliditet %	8	3	-2	-1	-6
Likviditet i %	345	305	247	283	225
Genomsnittlig skuldränta i %	2	2	2	2	2

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	40 950	443 122	-585 166	293 585
Omföring av årets resultat enl årsstämma			293 585	-293 585
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		211 000	-211 000	
Årets resultat				259 360
Belopp vid årets slut	40 950	654 122	-502 582	259 360

RESULTATDISPOSITION

Ansamlad förlust	- 291 582
Disposition ur UH-fond	0
Avsatt till UH-fond	- 211 000
Årets resultat	<u>259 360</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 243 222

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	- 243 222
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 654 122 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 48 360 kr.

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 337 624	1 332 699
Summa rörelseintäkter		1 337 624	1 332 699
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-745 082	-728 005
Övriga externa kostnader	Not 4	-23 768	-21 669
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-35 855	-34 330
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-152 171	-152 176
Summa rörelsekostnader		-956 876	-936 180
Rörelseresultat		380 748	396 520
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 882	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-125 270	-102 935
Summa finansiella poster		-121 388	-102 935
Årets resultat		259 360	293 585

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	3 801 162	3 909 708
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	415 095	458 720
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 216 257</u>	<u>4 368 428</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 11	500	1 000
		<u>500</u>	<u>1 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 216 757</u>	<u>4 369 428</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 607 379	1 426 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 188	50 519
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 666 567</u>	<u>1 476 899</u>
<i>Kassa och bank</i>	Not 13	1 591	3 000
Summa omsättningstillgångar		<u>1 668 158</u>	<u>1 479 899</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 884 914</u>	<u>5 849 326</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 950	40 950
Fond för yttre underhåll		654 122	443 122
<i>Summa bundet eget kapital</i>		695 072	484 072
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-502 582	-585 166
Årets resultat		259 360	293 585
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-243 222	-291 582
Summa eget kapital		451 850	192 490
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 854 177	1 937 509
<i>Summa långfristiga skulder</i>		1 854 177	1 937 509
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	3 316 701	3 454 013
Leverantörsskulder		42 015	42 283
Skatteskuld		7 350	5 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	212 821	217 647
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		3 578 887	3 719 327
Summa skulder		5 433 064	5 656 836
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 884 914	5 849 326

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	259 360	293 585
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>152 171</u>	<u>152 176</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	411 531	445 761
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 136	22 140
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-3 128</u>	<u>-38 365</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	396 267	429 536
Investeringsverksamhet		
Finansiella anläggningstillgångar	<u>500</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	500	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-220 644</u>	<u>-220 644</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-220 644	-220 644
Årets kassaflöde	176 123	208 892
Likvida medel vid årets början	1 426 367	1 217 475
Likvida medel vid årets slut	1 602 490	1 426 367

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	1,46
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 2023 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.

Föreningen 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	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 240 776	1 240 776
Hyror	78 290	68 865
Övriga avgifter	0	460
Övriga intäkter	18 558	22 598
	1 337 624	1 332 699
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	170 246	158 373
Reparationer	30 840	63 134
El	37 315	28 919
Uppvärmning	189 241	190 859
Vatten	72 453	70 767
Sophämtning	44 585	40 945
Övriga avgifter	55 989	52 376
Förvaltningskostnader	94 350	83 583
Fastighetsavgift	42 198	34 570
Övriga driftskostnader	7 865	4 480
	745 082	728 005
Not 4 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	0	1 050
Porto och bankavgifter	288	581
Juridiska avgifter	1 180	1 338
Revisionskostnad	13 000	10 000
Medlemsavgift HSB	8 000	8 000
Övriga kostnader	1 300	700
	23 768	21 669
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	28 000	26 500
Sociala kostnader	7 855	7 830
	35 855	34 330
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	108 546	108 551
Inventarier	43 625	43 625
	152 171	152 176
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	3 875	0
Ränteintäkter skattekonto	7	0
	3 882	0
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	119 878	99 920
Räntekostnad skattekonto	24	28
Övriga finansiella kostnader	5 368	2 987
	125 270	102 935

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	7 452 032	7 452 032
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 452 032	7 452 032
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 557 585	-3 449 034
Årets avskrivningar	-108 546	-108 551
Utgående avskrivningar	-3 666 131	-3 557 585
Bokfört värde	3 785 901	3 894 447
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	15 261	15 261
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 261	15 261
Bokfört värde	15 261	15 261
Summa byggnader och mark	3 801 162	3 909 708
Taxeringsvärde för Bältartäppan 1 m.fl. i Borlänge. Värdeår 1939.		
Byggnad - bostäder hyreshus	9 800 000	7 800 000
Byggnad - lokaler	255 000	274 000
	10 055 000	8 074 000
Mark - bostäder hyreshus	3 306 000	2 810 000
Mark - lokaler	33 000	
	3 339 000	2 810 000
Taxeringsvärde totalt	13 394 000	10 884 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	656 251	656 251
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	656 251	656 251
Ingående avskrivningar	-197 531	-153 906
Årets avskrivningar	-43 625	-43 625
Utgående avskrivningar	-241 156	-197 531
Bokfört värde	415 095	458 720
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna ek. förening	500	1 000
	500	1 000
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	6 480	3 013
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 600 899	1 423 367
	1 607 379	1 426 380
Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	1 591	3 000
	1 591	3 000

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	40 950	443 122	-585 166	293 585
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			293 585	-293 585
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		211 000	-211 000	
Årets resultat				259 360
Belopp vid årets slut	40 950	654 122	-502 582	259 360

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2658619511	3,67%	2023-04-28	149 815	0
Swedbank	2759401322	3,76%	2023-04-28	2 200 765	106 060
Swedbank	2851032751	3,69%	2023-04-28	882 789	31 252
Swedbank	2857029546	1,71%	2024-11-25	1 937 509	83 332
				5 170 878	220 644

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**1 854 177**

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

4 067 658

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar

Summa ställda säkerheter

6 696 500

6 696 500

6 696 500

6 696 500**Not 16 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)	3 096 057	3 233 369
	3 316 701	3 454 013

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	112 058	119 728
Upplupna räntekostnader	24 518	14 116
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76 245	83 803
	212 821	217 647

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Borlänge, 2023

Digitalt signerad av

Anders Lanhammar

Anneli Carlqvist

Elma Mrdanovic

Maria Helvinsson

Patrick Lowie Waahler

Min revisionsberättelse har lämnats 2023

Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 2022.

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 2022 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 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.

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 skyldiga 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

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.

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 överträdelse 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 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-05-27 kl. 08:31:20



MARIA HELVINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-28 kl. 11:01:09



ELMA MRDANOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 18:01:22



PATRICK LOWIE WAAHLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-28 kl. 20:23:24



ANDERS LANHAMMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 17:42:11



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 09:15:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

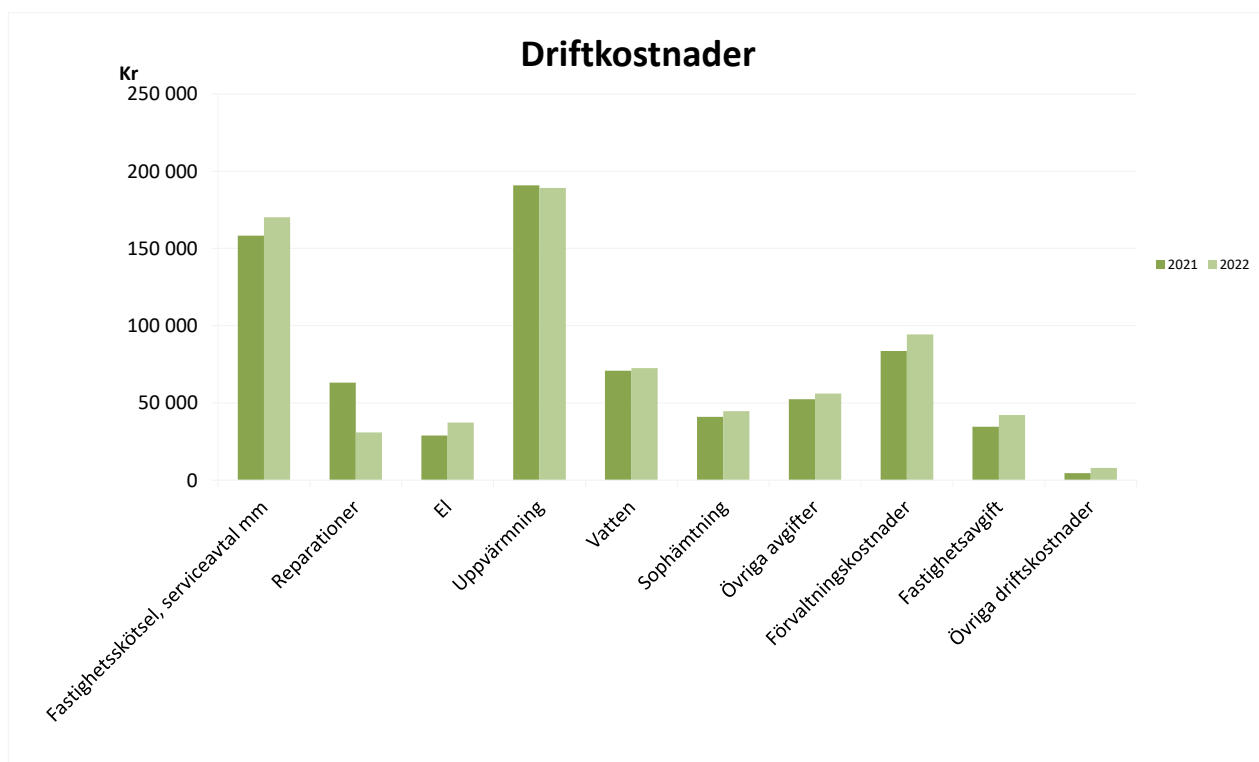
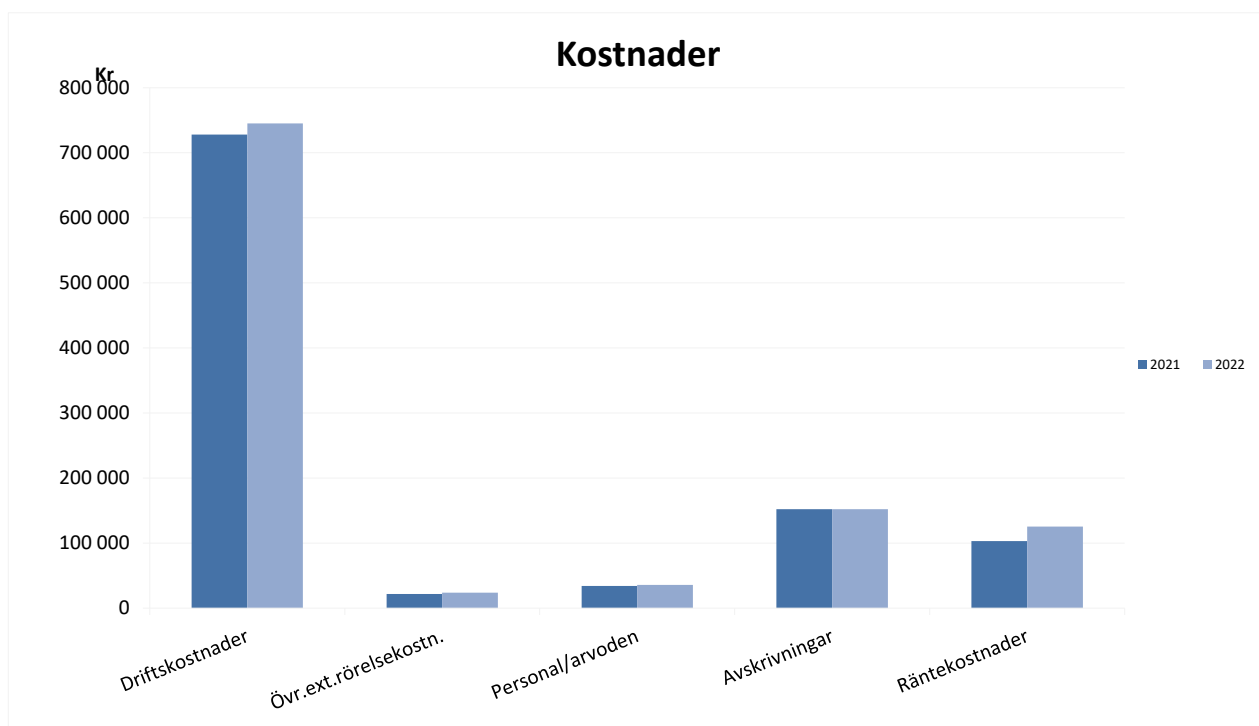
Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Lamellen i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 09:16:47







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Lamellen i Borlänge



265
KR/KVM
SPARANDE



3334
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



4%
RÄNTEKÄNSLIGHET



193
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



886
KR/KVM
ÅRSVIGT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 265 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 3334 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 193 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 886 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.