



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Lamellen i Borlänge

 Sparande 167 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 3 021 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 276 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 986 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
167 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Den är inte tillgänglig.

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 021 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
276 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
986 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lamellen i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-1773 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 401
4	lokaler (hyresrätt)	115
3	förråd	35
20	p-platser	0
Totalt 59 objekt		1 551

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

Ekonomiskförvaltning, inre fastighetsskötsel och lokalskötsel har ombesörjts av HSB Mälardalarna.

Yttre fastighetsskötsel har JE Fastighetsskötsel ombesörjt.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anneli Carlqvist	Ordförande
Christer Olsson	Ledamot
Erik Tannefors	Ledamot
Annelie Orrboes	Ledamot
Erik Lanhammar	Ledamot
Camilla Troth	HSB-Ledamot
Anders Lanhammar	Suppleant
Maria Kanninen	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Anneli Carlqvist, Christer Olsson, Erik Tannefors, Annelie Orrboes, Erik Lanhammar, Anders Lanhammar och Maria Kanninen.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anneli Carlqvist, Christer Olsson och Erik Lanhammar.

Revisorer har varit BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19 i föreningslokalen. På stämman deltog 7 st röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2024-11-11 i föreningslokalen med anledning av att ordförandet som valdes vid stämman avgick samt att anta nya stadgar beslut 1 av 2. På stämman deltog 6 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades 2 gånger under året, fr.o.m. 2024-01-01 med +8% och fr.o.m. 2024-10-01 med +3%. Styrelsen har behandlat budgeten för 2025 och beslutat en förändring av årsavgiften med +8% fr.o.m. 2025-01-01.

Föreningen håller på att revidera och upprättar en ny underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och större åtgärder som kräver investering. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering och styrelsen planerar vara klar med den under år 2025.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond enligt bugeterat belopp och i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-03-14.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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 värmepannerummet. 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. Fasadvätt, ommålning grund och källare. Åtgärder efter besiktning av tak, justering av hängrännor och målning av takavvattning.
2023	Årlig besiktning av fastigheten.
2024	Åtgärdat läckage i värmeväxlarrummet, tvättstugeutrustning samt fågelbon på taket.

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

Utreda om möjligt att installera Pax-ventiler.

Nya sophus som motsvarar de nya reglerna gällande sorteringen .

Tak

El källare

Värmesystem

Parkering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 5 och avgått 8 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38 varav HSB Mälardalarna är 1 st medlem i föreningen. Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antal lägenheter är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har styrelsen delgett medlemmarna löpande information.
Medlemmarna har bjudits in till trädgårdsfest.

Föreningens mejl: brflamellen@gmail.com

Föreningens hemsida: www.hsb.se/brf/malardalarna/lamellen

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	167	177	271	294	90
Skuldsättning, kr/kvm	3 021	3 265	3 411	3 557	3 702
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 269	3 533	3 691	3 849	4 006
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	276	235	197	192	173
Årsavgifter, kr/kvm	986	894	886	886	886
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	93	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	977	892	882	879	875
Nettoomsättning, tkr	1 480	1 345	1 338	1 333	1 326
Resultat efter finansiella poster, tkr	18	114	259	294	-16
Soliditet, %	10	10	8	3	-2

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	865 122	0	188 000	1 053 122
S:a bundet eget kapital, kr	906 072	0	188 000	1 094 072
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-454 222	113 686	-188 000	-528 536
Årets resultat, kr	113 686	-113 686	18 133	18 133
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-340 536	0	-169 867	-510 403
S:a eget kapital, kr	565 536	0	18 133	583 669

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 188 000 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	-340 536
Årets resultat, kr	18 133
Reservation till underhållsfond, kr	-188 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-510 403

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-510 403

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

RESULTATRÄKNING

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 480 084	1 344 772
Övriga rörelseintäkter	Not 3	936	7 792
Summa Rörelseintäkter		1 481 020	1 352 564

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 057 607	-845 864
Övriga externa kostnader	Not 5	-57 160	-39 029
Personalkostnader	Not 6	-27 583	-26 700
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-146 726	-146 726
Summa Rörelsekostnader		-1 289 076	-1 058 319

Rörelseresultat

	191 944	294 245
--	----------------	----------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	40 371	37 387
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-214 182	-217 946
Summa Finansiella poster		-173 811	-180 559

Resultat efter finansiella poster

	18 133	113 686
--	---------------	----------------

Resultat före skatt

	18 133	113 686
--	---------------	----------------

Årets resultat

	18 133	113 686
--	---------------	----------------

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	3 594 959	3 698 061
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	327 844	371 470
Summa Materiella anläggningstillgångar		3 922 804	4 069 530

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

3 923 3044 070 030

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 357	3 957
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 587 406	1 725 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 437	47 027
Summa Kortfristiga fordringar		1 640 200	1 776 508

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 022	741
Summa Kassa och bank		1 022	741

Summa Omsättningstillgångar

1 641 2221 777 249

Summa Tillgångar

5 564 5265 847 279



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	40 950	40 950
Fond för yttre underhåll	1 053 122	865 122
Summa Bundet eget kapital	1 094 072	906 072

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-528 536	-454 222
Årets resultat	18 133	113 686
Summa Ansamlad förlust	-510 403	-340 536

Summa Eget kapital	583 669	565 536
--------------------	---------	---------

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 579 775	4 950 234
Leverantörsskulder		55 707	62 828
Skatteskulder		3 832	8 364
Övriga kortfristiga skulder		575	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	340 968	260 317
Summa Kortfristiga skulder		4 980 856	5 281 743

Summa Skulder	4 980 856	5 281 743
---------------	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder	5 564 526	5 847 279
--------------------------------	-----------	-----------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	191 944	294 245
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	146 726	146 726
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	146 726	146 726
Erhållen ränta	40 371	37 387
Erlagd ränta	-217 395	-197 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	161 646	280 648
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-93	12 961
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	72 785	49 087
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	72 692	62 048
Kassaflöde från den löpande verksamheten	234 339	342 696
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-370 459	-220 644
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-370 459	-220 644
Årets kassaflöde	-136 120	122 052
Likvida medel vid årets början	1 724 542	1 602 490
Likvida medel vid årets slut	1 588 422	1 724 542

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Resultat och balansräkning

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 30-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10-30 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 299 602 kr

Förändring jämfört med föregående år 0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 381 961	1 253 142
	Hyror lokaler	29 240	30 240
	Hyror garage och parkeringsplatser	43 400	44 600
	Hyror förråd	3 000	0
	Övriga primära intäkter	22 483	16 790
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 480 084	1 344 772
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 480 084	1 344 772
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	936	7 792
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	936	7 792
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-149 541	-156 239
	Snö och halk-bekämpning	-39 000	-63 500
	Reparationer	-120 366	-30 448
	Försäkringsskador	-87 875	-544
	EI	-37 149	-42 699
	Uppvärmning	-294 999	-239 158
	Vatten	-86 513	-74 985
	Sophämtning	-51 428	-49 950
	Fastighetsförsäkring	-47 027	-45 220
	Kabel-TV och bredband	-16 395	-20 461
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-42 198	-42 198
	Förvaltningsavtalskostnader	-85 116	-80 461
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 057 607	-845 864
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-18 433	-13 404
	Extern revision	-16 575	-13 625
	Medlemsavgifter	-12 000	-12 000
	Föreningsverksamhet	-4 675	0
	Övriga förvaltningskostnader	-5 476	0
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-57 160	-39 029

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-15 427	-25 000
	Sociala avgifter	-12 156	0
	Övriga personalkostnader	0	-1 700
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-27 583	-26 700
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-103 101	-103 101
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-43 625	-43 625
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-146 726	-146 726
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	40 364	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	37 387
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	40 371	37 387
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-208 722	-212 617
	Övriga räntekostnader	-5 460	-5 329
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-214 182	-217 946

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 452 032	7 452 032
	Ingående anskaffningsvärde mark	15 261	15 261
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	7 467 292	7 467 292
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 769 232	-3 666 131
	Årets avskrivningar	-103 101	-103 101
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-3 872 333	-3 769 232
	Utgående redovisat värde	3 594 959	3 698 061
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 800 000	9 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	255 000	255 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 306 000	3 306 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	33 000	33 000
	Summa	13 394 000	13 394 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	6 696 500	6 696 500
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	6 696 500	6 696 500
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	656 251	656 251
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	656 251	656 251
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-284 781	-241 156
	Årets avskrivningar	-43 625	-43 625
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-328 407	-284 781
	Utgående redovisat värde	327 844	371 470
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 587 400

1 723 801

Skattekonto

6

1 723

Summa Övriga fordringar

1 587 406

1 725 524

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa

1 022

741

Summa Kassa och bank

1 022

741

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	3,81%	2025-01-28	1 988 645	106 060
Swedbank	3,81%	2025-01-28	820 285	31 252
Swedbank	3,54%	2025-11-28	1 770 845	83 332
			4 579 775	220 644

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

4 579 775

Kortfristig del

4 579 775

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

127 238

121 164

Upplupna räntekostnader

41 541

44 754

Övriga upplupna kostnader

172 188

94 399

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

340 968

260 317

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB 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 2024.

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 2024 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.

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 uppger, 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.
- 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.
- 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.
- 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 2024 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 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Lamellen i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNELI CARLQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-06-03 kl. 00:45:11



CHRISTER OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 14:46:50



ERIK TANNEFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-29 kl. 13:25:39



CAMILLA TROTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-29 kl. 09:03:37



ANNELIE ORRBOES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 14:46:25



ERIK LANHAMMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-29 kl. 08:54:28



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-04 kl. 04:52:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Lamellen i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-04 kl. 04:55:03



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.