ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf 351 Ettan i Östhammar

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 351 Ettan i Östhammar med säte i Uppsala org.nr. 714400-2503 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Östhammar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Östhammar 13:13	1966-01-01	1967
Östhammar 13:14	1966-01-01	1967 och 1987
Östhammar 13:15	1966-01-01	1967
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
104	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 884
36	garageplatser	432
25	p-platser med motorvärmare	0
2	p-plats med laddplats	0
Totalt 167 objekt		**7 316**

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 42 st 2 rok, 34 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ulf Nilsson	Ordförande	2024-06-02	
Rolf Ohlsson	Ledamot	2020-06-20	
Seved Wallentin	Ledamot	2018-07-07	
Jacob Stigsson	Ledamot	2022-09-26	
Therese Karlström	Ledamot	2024-01-15	
Johan Söderblom	Ledamot utsedd av HSB Uppsala	2018-07-07	2024-11-11
Susanne Stenberg	Ledamot	2021-07-01	2024-11-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulf Nilsson och Jacob Stigsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulf Nilsson, Therese Karlström och Marcela Covarrubias (extern firmatecknare), förvaltare HSB Uppsala.

Revisorer har varit: Lena Lundberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Sven-Erik Palmér (sammankallande) och Bo Lundberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 228 437 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 184 699 kr.
Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes den 2024-09-27.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 648 610 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 504 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 386 014 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.
Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-12-17.

Transaktion 09222115557545292711 Signerat UN, JS, RO, TK, SW, LL, CG

Åtgärder utförda under året:

- Montering fallskydd på tak
- Montering rökluckor
- Åtgärder efter OVK samt byte av ventilationsfilter.

De senaste fem har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	2 laddstolpar till elbil installerades
2021	OVK
2021	Lekplatsbesiktning
2020	Ombyggnation av förråd
2020	Ombyggnation av ventilationsaggregat
2019	Anslutning till fjärrvärme

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits.
Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 125. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 125.

Transaktion 09222115557545292711 Signerat UN, JS, RO, TK, SW, LL, CG

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	172	157	131	139	213
Skuldsättning, kr/kvm	3 459	3 542	3 627	3 920	4 006
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 676	3 765	3 855	3 946	4 033
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	223	211	204	232	235
Årsavgifter, kr/kvm	840	829	771	764	756
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	91	91	91
Totala intäkter, kr/kvm	826	814	848	842	834
Nettoomsättning, tkr	6 042	5 952	5 852	5 798	5 743
Resultat efter finansiella poster, tkr	228	485	162	70	547
Soliditet, %	47	47	46	45	45

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 tk**r: 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.

Transaktion 09222115557545292711 Signerat UN, JS, RO, TK, SW, LL, CG

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	1 062 400	0	0	1 062 400
Uppskrivningsfond, kr	19 244 248	0	0	19 244 248
Underhållsfond, kr	2 216 311	0	432 299	2 648 610
S:a bundet eget kapital, kr	**22 522 959**	**0**	**432 299**	**22 955 258**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	903 200	485 360	-432 299	956 261
Årets resultat, kr	485 360	-485 360	228 437	228 437
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 388 560**	**0**	**-203 862**	**1 184 698**
S:a eget kapital, kr	**23 911 519**	**0**	**228 437**	**24 139 956**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 455 000 kr samt ianspråktagande skett med 22 701 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	956 261
Årets resultat, kr	228 437
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 184 698**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservation till underhållsfond, kr	-504 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	386 014
Balanseras i ny räkning, kr	**1 066 712**

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

Transaktion 09222115557545292711 Signerat UN, JS, RO, TK, SW, LL, CG

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 041 800	5 951 699
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 742	0
Summa Rörelseintäkter		**6 043 542**	**5 951 699**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 995 185	-3 711 606
Övriga externa kostnader	Not 5	-168 705	-188 148
Personalkostnader	Not 6	-180 654	-158 363
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-645 439	-638 364
Summa Rörelsekostnader		**-4 989 982**	**-4 696 482**
Rörelseresultat		**1 053 560**	**1 255 217**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 849	3 816
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-828 971	-773 673
Summa Finansiella poster		**-825 122**	**-769 857**
Resultat efter finansiella poster		**228 437**	**485 360**
Resultat före skatt		**228 437**	**485 360**
Årets resultat		**228 437**	**485 360**

Transaktion 09222115557545292711 Signerat UN, JS, RO, TK, SW, LL, CG

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	47 908 696	48 266 430
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	164 366	187 071
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**48 073 062**	**48 453 501**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**48 073 562**	**48 454 001**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 661	4 562
Aktuell skattefordran		58 053	62 276
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 403 276	2 384 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	296 812	246 680
Summa Kortfristiga fordringar		**2 760 802**	**2 698 382**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	467	458
Summa Kassa och bank		**467**	**458**
Summa Omsättningstillgångar		**2 761 269**	**2 698 840**
Summa Tillgångar		**50 834 831**	**51 152 841**

Transaktion 09222115557545292711 Signerat UN, JS, RO, TK, SW, LL, CG

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 062 400	1 062 400
Uppskrivningsfond		19 244 248	19 244 248
Fond för yttre underhåll		2 648 610	2 216 311
Summa Bundet eget kapital		**22 955 258**	**22 522 959**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		956 261	903 200
Årets resultat		228 437	485 360
Summa Fritt eget kapital		**1 184 699**	**1 388 560**
Summa Eget kapital		**24 139 956**	**23 911 519**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 299 640	9 891 888
Summa Långfristiga skulder		**6 299 640**	**9 891 888**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		18 993 212	16 024 284
Leverantörsskulder		487 189	164 964
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	92 322	141 306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	822 512	1 018 880
Summa Kortfristiga skulder		**20 395 235**	**17 349 434**
Summa Skulder		**26 694 875**	**27 241 322**
Summa Eget kapital och skulder		**50 834 831**	**51 152 841**

Transaktion 09222115557545292711 Signerat UN, JS, RO, TK, SW, LL, CG

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 053 560	1 255 217
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	645 439	638 364
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**645 439**	**638 364**
Erhållen ränta	3 849	3 816
Erlagd ränta	-842 526	-728 311
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**860 321**	**1 169 086**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-111 823	420 398
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	152 703	295 137
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**40 880**	**715 535**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**901 201**	**1 884 621**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-265 000	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-265 000**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-623 320	-623 320
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-623 320**	**-623 320**
Årets kassaflöde	**12 881**	**1 261 301**
Likvida medel vid årets början	**2 287 722**	**1 026 421**
Likvida medel vid årets slut	**2 300 603**	**2 287 722**

Transaktion 09222115557545292711 Signerat UN, JS, RO, TK, SW, LL, CG

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har bytt bokslutsmall vilket innebär att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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	7 223 tkr

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.

Transaktion 09222115557545292711 Signerat UN, JS, RO, TK, SW, LL, CG

Not 2 Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 576 760	5 443 848
Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	156 393	212 955
Årsavgifter övrigt: Adminavgift IMD	50 676	50 676
Hyror garage och parkeringsplatser	237 975	242 875
Övriga primära intäkter	31 921	20 570
Summa Bruttoomsättning	**6 053 725**	**5 970 924**
Hyresbortfall	-11 925	-19 225
Summa	**-11 925**	**-19 225**
Summa Nettoomsättning	**6 041 800**	**5 951 699**

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter*	1 742	0
Summa Övriga rörelseintäkter	**1 742**	**0**

*2024 avser skattereduktion för inventarier inköpta under 2021.

Not 4 Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, lokalvård	-518 022	-522 249
Snö och halk-bekämpning	-31 682	-38 906
Reparationer	-272 215	-696 613
Planerat underhåll	-386 014	-22 701
El	-599 108	-576 674
Uppvärmning	-739 326	-678 879
Vatten	-293 175	-287 979
Sophämtning	-170 254	-124 300
Fastighetsförsäkring	-227 491	-180 345
Kabel-TV och bredband	-261 954	-104 035
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-182 550	-178 327
Förvaltningsavtalskostnader	-310 457	-297 785
Övriga driftkostnader	-2 938	-2 812
Summa Driftskostnader	**-3 995 185**	**-3 711 606**

Transaktion 09222115557545292711 Signerat UN, JS, RO, TK, SW, LL, CG

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyra lokal	-1 000	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-35 660	-14 366
	Administrationskostnader	-6 166	-7 531
	Extern revision	-19 000	-16 000
	Konsultkostnader	-8 150	0
	Medlemsavgifter	-31 500	-31 500
	Föreningsverksamhet	-38 794	-60 900
	Övriga förvaltningskostnader	-28 435	-57 851
	Summa Övriga externa kostnader	**-168 705**	**-188 148**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-75 150	-58 220
	Övriga arvoden	-65 250	-65 323
	Bilersättning	-350	0
	Sociala avgifter	-39 904	-34 820
	Summa Personalkostnader	**-180 654**	**-158 363**

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-608 868	-595 618
	Avskrivning på markanläggning	-13 866	-13 866
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-22 705	-28 880
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-645 439**	**-638 364**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 571	1 701
	Ränteintäkter skattekonto	2 277	2 115
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**3 849**	**3 816**

Transaktion 09222115557545292711 Signerat UN, JS, RO, TK, SW, LL, CG

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-828 794	-773 673
	Övriga räntekostnader	-177	0
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-828 971**	**-773 673**

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 939 306	42 939 306
	Ingående anskaffningsvärde mark	96 752	96 752
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	277 320	277 320
	Årets investeringar	265 000	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**43 578 378**	**43 313 378**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-14 291 196	-13 681 712
	Årets avskrivningar	-622 734	-609 484
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-14 913 930**	**-14 291 196**
	Ackumulerade uppskrivningar		
	Uppskrivning mark	19 244 248	19 244 248
	Summa Ackumulerade uppskrivningar	**19 244 248**	**19 244 248**
	Utgående redovisat värde	**47 908 696**	**48 266 430**

Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	688 000	688 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	15 400 000	15 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	778 000	778 000
Summa	**66 866 000**	**66 866 000**

Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Fastighetsinteckning	29 941 500	29 941 500
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**29 941 500**	**29 941 500**

Transaktion 09222115557545292711 Signerat UN, JS, RO, TK, SW, LL, CG

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	1 297 294	1 297 294
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**1 297 294**	**1 297 294**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-1 110 223	-1 081 343
	Årets avskrivningar	-22 705	-28 880
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-1 132 928**	**-1 110 223**
	Utgående redovisat värde	**164 366**	**187 071**

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 300 136	2 287 263
	Övriga fordringar	103 140	97 601
	Summa Övriga fordringar	**2 403 276**	**2 384 864**

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	263 691	227 491
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 121	19 189
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**296 812**	**246 680**

Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto Nordea	467	458
	Summa Kassa och bank	**467**	**458**

Transaktion 09222115557545292711 Signerat UN, JS, RO, TK, SW, LL, CG

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	4,32%	2025-09-30	442 792	4 976
Stadshypotek	4,25%	2025-01-02	4 334 000	456 000
Stadshypotek	4,32%	2025-09-30	1 128 036	12 676
Stadshypotek	1,75%	2026-06-01	4 825 000	50 000
Stadshypotek	1,35%	2025-12-01	762 948	8 872
Stadshypotek	1,34%	2025-09-30	2 733 112	28 472
Stadshypotek	4,05%	2025-01-30	4 275 000	45 000
SBAB	2,8%	2027-11-09	1 541 964	17 324
Stadshypotek	4,0%	2025-02-27	5 250 000	0
			25 292 852	**623 320**

Långfristig del	6 299 640
Nästa års amortering av långfristig skuld	67 324
Lån som ska konverteras inom ett år	18 925 888
Kortfristig del	18 993 212
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	623 320
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 493 280
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,20%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31

Övriga skulder		
Momsskuld	0	53 379
Källskatt	1 085	7 784
Inre fond	38 522	41 785
Övriga kortfristiga skulder	52 715	38 357
Summa Övriga skulder	**92 322**	**141 306**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	476 239	462 914
Upplupna räntekostnader	103 891	117 446
Övriga upplupna kostnader	242 382	438 520
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**822 512**	**1 018 880**

Transaktion 09222115557545292711 Signerat UN, JS, RO, TK, SW, LL, CG

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.

Östhammar, datum enligt digital signering

Ulf Nilsson
Rolf Ohlsson
Seved Wallentin
Jacob Stigsson
Therese Karlström

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Lena Lundberg
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 351 Ettan i Östhammar, org.nr. 714400-2503

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 351 Ettan i Östhammar för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 351 Ettan i Östhammar för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östhammar

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Lundberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf 351 Ettan i Östhammar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULF NILSSON
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 18:13:48

JACOB STIGSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:57:59

ROLF OHLSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 15:35:44

THERESE KARLSTRÖM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 18:45:50

SEVED WALLENTIN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 12:01:29

LENA LUNDBERG
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 15:38:28

CORNELIA GUSTAFSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 18:24:21

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf 351 Ettan i Östhammar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA LUNDBERG
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 15:52:13

CORNELIA GUSTAFSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 18:25:19