Årsredovisning 2025

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 2025

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 i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
104	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 884
36	garageplatser	432
25	p-platser	0
4	p-platser med laddplats	0
Totalt 169 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
Ulf Nilsson	Ordförande
Seved Wallentin	Ledamot
Rolf Ohlsson	Ledamot
Therese Karlström	Ledamot
Jacob Stigsson	Ledamot
Klara Lagergren	Ledamot
Anders Severin	Ledamot utsedd av HSB Uppsala

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rolf Ohlsson, Seved Wallentin och Therese Karlström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten, inklusive det konstituerande mötet.

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. Lena Lundberg avgick under året.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi
Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 164 337 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 216 717 kr.

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-04-01 med 5%.
En höjning av årsavgiften med 2% fr.o.m. 2026-04-01 är beslutad.

Kassaflödesanalys
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 negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen, p.g.a. att föreningen har genomfört planerat underhåll och investeringar med befintliga likivda medel.

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 2025-08-29.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 780 928 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 479 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 464 668 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Utförda investeringar utförda under året:

- Nya LED-armaturer i gemensamma utrymmen
- Nya stamventiler
- Ombyggnad av ventilationssystemet
- Ny gräsmatta

De senaste fem har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Montering rökluckor
2024	Montering fallskydd på tak
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:

- Uppgradering av 4-8 ventilationssystem (2 per hus). 4 har genomförts under 2025.
- Energioptimering av värmecentralen

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 125 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 128.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	182	172	157	131	139
Skuldsättning, kr/kvm	3 388	3 459	3 542	3 627	3 920
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 601	3 676	3 765	3 855	3 946
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	236	223	211	204	232
Årsavgifter, kr/kvm	879	840	829	771	764
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	96	91	91
Totala intäkter, kr/kvm	863	826	814	848	842
Nettoomsättning, tkr	6 288	6 042	5 952	5 852	5 798
Resultat efter finansiella poster, tkr	164	228	485	162	70
Soliditet, %	48	47	47	46	45

Nyckeltal:
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.

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	2 648 610	0	132 318	2 780 928
S:a bundet eget kapital, kr	**22 955 258**	**0**	**132 318**	**23 087 576**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	956 261	228 437	-132 318	1 052 380
Årets resultat, kr	228 437	-228 437	164 337	164 337
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 184 698**	**0**	**32 019**	**1 216 717**
S:a eget kapital, kr	**24 139 956**	**0**	**164 337**	**24 304 293**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 504 000 kr samt ianspråktagande skett med 386 014 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut.
Under året har en ny tolkning av stadgarna skett och när det enligt stadgarna är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden görs det innan stämman. Därför har det under 2025 gjorts ytterligare ett uttag och en avsättning till underhållsfonden. Styrelsen har beslutat att reservera 479 000 kr till underhållsfonden och ianspråkta 464 668 kr ur underhållsfonden för 2025.

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	1 184 699
Årets resultat, kr	164 337
Reservation till underhållsfond, kr	-983 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	850 681
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 216 717**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**1 216 717**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 287 751	6 041 800
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 500	1 742
Summa Rörelseintäkter		**6 310 251**	**6 043 542**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 435 056	-3 995 185
Övriga externa kostnader	Not 5	-157 310	-168 705
Personalkostnader	Not 6	-185 722	-180 654
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-667 809	-645 439
Summa Rörelsekostnader		**-5 445 897**	**-4 989 982**
Rörelseresultat		**864 354**	**1 053 560**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 885	3 849
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-702 902	-828 971
Summa Finansiella poster		**-700 017**	**-825 122**
Resultat efter finansiella poster		**164 337**	**228 437**
Resultat före skatt		**164 337**	**228 437**
Årets resultat		**164 337**	**228 437**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	48 263 148	47 908 696
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	149 461	164 366
Summa Materiella anläggningstillgångar		**48 412 609**	**48 073 062**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**48 413 109**	**48 073 562**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	2 661
Aktuell skattefordran		45 681	58 053
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 523 316	2 403 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	330 836	296 812
Summa Kortfristiga fordringar		**1 899 833**	**2 760 802**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	468	467
Summa Kassa och bank		**468**	**467**
Summa Omsättningstillgångar		**1 900 301**	**2 761 269**
Summa Tillgångar		**50 313 410**	**50 834 831**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
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		2 780 928	2 648 610
Summa Bundet eget kapital		**23 087 576**	**22 955 258**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 052 380	956 261
Årets resultat		164 337	228 437
Summa Fritt eget kapital		**1 216 717**	**1 184 699**
Summa Eget kapital		**24 304 293**	**24 139 956**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	15 385 513	6 299 640
Summa Långfristiga skulder		**15 385 513**	**6 299 640**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 401 524	18 993 212
Leverantörsskulder		400 851	487 189
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	90 858	92 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	730 371	822 512
Summa Kortfristiga skulder		**10 623 604**	**20 395 235**
Summa Skulder		**26 009 117**	**26 694 875**
Summa Eget kapital och skulder		**50 313 410**	**50 834 831**

Dokument-ID 09222115557576741757 Signerat UN, JS, RJO, TK, SW, KL, AS, CG

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	864 354	1 053 560
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	667 809	645 439
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**667 809**	**645 439**
Erhållen ränta	2 885	3 849
Erlagd ränta	-805 090	-842 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**729 958**	**860 321**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-101 716	-111 823
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-77 755	152 703
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-179 470**	**40 880**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**550 487**	**901 201**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 007 356	-265 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 007 356**	**-265 000**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-505 815	-623 320
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-505 815**	**-623 320**
Årets kassaflöde	**-962 683**	**12 881**
Likvida medel vid årets början	**2 300 603**	**2 287 722**
Likvida medel vid årets slut	**1 337 920**	**2 300 603**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10-15 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 785 749	5 576 760
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad (IMD el)	264 061	207 069
	Hyror garage och parkeringsplatser	223 888	237 975
	Hyror förbrukningsbaserad	15 629	0
	Övriga primära intäkter	26 354	31 921
	Summa Bruttoomsättning	**6 315 681**	**6 053 725**
	Hyresbortfall	-27 930	-11 925
	Summa	**-27 930**	**-11 925**
	Summa Nettoomsättning	**6 287 751**	**6 041 800**

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	22 500	1 742
	Summa Övriga rörelseintäkter	**22 500**	**1 742**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-837 400	-828 479
	Snö och halk-bekämpning	-15 000	-31 682
	Reparationer	-497 746	-272 215
	Planerat underhåll	-464 668	-386 014
	El	-647 236	-599 108
	Uppvärmning	-766 313	-739 326
	Vatten	-314 327	-293 175
	Sophämtning	-169 560	-170 254
	Fastighetsförsäkring	-263 691	-227 491
	Kabel-TV och bredband	-257 500	-261 954
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-194 922	-182 550
	Övriga driftkostnader	-6 693	-2 938
	Summa Driftskostnader	**-4 435 056**	**-3 995 185**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Leasing	-19 005	-1 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-36 467	-35 660
	Administrationskostnader	-2 708	-6 167
	Extern revision	-16 500	-19 000
	Konsultkostnader	0	-8 150
	Medlemsavgifter	-31 500	-31 500
	Föreningsverksamhet	-30 124	-38 794
	Övriga förvaltningskostnader	-21 006	-28 435
	Summa Övriga externa kostnader	**-157 310**	**-168 705**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-62 566	-75 150
	Revisionsarvode	-4 011	0
	Övriga arvoden	-76 807	-65 250
	Löner och övriga ersättningar	0	-350
	Sociala avgifter	-42 038	-39 904
	Övriga personalkostnader	-300	0
	Summa Personalkostnader	**-185 722**	**-180 654**

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-630 319	-608 868
	Avskrivning på markanläggning	-22 585	-13 866
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-14 905	-22 705
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-667 809**	**-645 439**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	984	1 571
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 901	2 277
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**2 885**	**3 849**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-702 802	-828 794
	Övriga räntekostnader	-100	-177
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-702 902**	**-828 971**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 204 306	62 183 554
	Ingående anskaffningsvärde mark	19 341 000	96 752
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	277 320	277 320
	Årets investering byggnad	920 168	265 000
	Årets investering markanläggning	87 188	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**63 829 982**	**62 822 626**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-14 913 930	-14 291 196
	Årets avskrivningar	-664 592	-622 734
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-15 578 522**	**-14 913 930**
	Utgående redovisat värde	**48 251 460**	**47 908 696**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	52 000 000	50 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	989 000	688 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	15 400 000	15 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	746 000	778 000
Summa	**69 135 000**	**66 866 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	29 941 500	29 941 500
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**29 941 500**	**29 941 500**

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	1 297 294	1 297 294
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**1 297 294**	**1 297 294**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-1 132 928	-1 110 223
	Årets avskrivningar	-14 905	-22 705
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-1 147 833**	**-1 132 928**
	Utgående redovisat värde	**149 461**	**164 366**

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 337 451	2 300 136
	Övriga fordringar	185 865	103 140
	Summa Övriga fordringar	**1 523 316**	**2 403 276**

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	278 978	263 691
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 858	33 121
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**330 836**	**296 812**

Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Konto Nordea	468	467
	Summa Kassa och bank	**468**	**467**

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB	2,71%	2026-12-01	754 076	10 000
SBAB	3,06%	2029-09-13	4 246 285	46 124
SBAB	3,32%	2027-01-14	4 473 036	45 000
SBAB	3,06%	2026-11-09	3 764 000	456 000
SBAB	2,80%	2027-11-09	1 524 640	17 324
SBAB	3,03%	2028-03-15	5 250 000	0
Stadshypotek	1,75%	2026-06-01	4 775 000	50 000
			24 787 037	**624 448**

Långfristig del	15 385 513
Nästa års amortering av långfristig skuld	108 448
Lån som ska konverteras inom ett år	9 293 076
Kortfristig del	9 401 524
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	624 448
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 497 792
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,82%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Övriga skulder		
Källskatt	562	1 085
Inre fond	36 954	38 522
Övriga kortfristiga skulder	53 342	52 715
Summa Övriga skulder	**90 858**	**92 322**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	**2024-12-31**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	538 130	476 239
Upplupna räntekostnader	1 703	103 891
Övriga upplupna kostnader	190 538	242 382
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**730 371**	**822 512**

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-04-28.

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.

Uppsala, datum enligt digital signering

Ulf Nilsson
Seved Wallentin
Rolf Ohlsson
Therese Karlström
Jacob Stigsson
Klara Lagergren
Anders Severin

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 351 Ettan i Östhammar för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 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 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 351 Ettan i Östhammar för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf 351 Ettan i Östhammar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557576741757***

Ulf Nilsson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 19:11:20

Jacob Stigsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 22:13:46

Rolf Jan-Olov Olsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 09:57:47

Therese Karlström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 21:01:51

Seved Wallentin
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 18:31:14

Klara Lagergren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 19:03:13

Anders Severin
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 09:26:40

Cornelia Gustafsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 15:04:01

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf 351 Ettan i Östhammar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557577447541***

Cornelia Gustafsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 15:03:29