

2023

## ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening  
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 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
103	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 884
36	garageplatser	432
25	p-platser med motorvärmare	0
2	p-plats med laddplats	0
<b>Totalt 166 objekt</b>		<b>7 316</b>

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.
Rolf Ohlsson	Ordförande	2022-09-26
Ulf Nilsson	Ledamot	2021-07-01
Susanne Stenberg	Ledamot	2021-07-01
Seved Wallentin	Ledamot	2018-07-07
Jacob Stigsson	Ledamot	2022-09-26
Ingela Söderlund	Ledamot	2022-09-26
Therese Karlström	Ledamot	2023-06-05
Johan Söderblom	Ledamot utsedd av HSB Uppsala	2018-07-07

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.

Firman tecknas två i förening av Rolf Ohlsson, Ulf Nilsson, Susanne Stenberg samt Marcela Covarrubias, förvaltare på HSB Uppsala (extern firmatecknare).

Revisorer har varit: 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 2023-06-05. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 485 360 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 388 560 kr.

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 kassaflödesanalys på sid 9.

Årsavgiften höjdes 2023-07-01 med 5%.

### *Underhåll och investeringar*

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 216 311 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 455 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 22 701 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan utfördes under hösten 2023 med fokus på våtrummen.

Inga större underhållsåtgärder har genomförts under räkenskapsåret. Takreparationer är efter utredning flyttad flera år framåt och nästa planerade underhåll är målning av trapphus 2024.

### **De senaste fem har följande större åtgärder genomförts:**

<b>Årtal</b>	<b>Ändamål</b>
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:**

<b>Årtal</b>	<b>Ändamål</b>
2024	Målning av trapphus

## MEMLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 123 och under året har det tillkommit 11 och avgått 9 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 125.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	157	131	139	213	227
Skuldsättning, kr/kvm	3 542	3 627	3 920	4 006	4 112
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 765	3 855	3 946	4 033	4 112
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	211	204	232	235	228
Årsavgifter, kr/kvm	829	771	764	756	745
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	91	91	91	91
Totala intäkter, kr/kvm	814	848	842	834	822
Nettoomsättning, tkr	5 952	5 852	5 798	5 743	5 656
Resultat efter finansiella poster, tkr	485	162	70	547	731
Soliditet, %	47	46	45	45	44

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 062 400	0	0	1 062 400
Uppskrivningsfond, kr	19 244 248	0	0	19 244 248
Underhållsfond, kr	1 835 012	0	381 299	2 216 311
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>22 141 660</b>	<b>0</b>	<b>381 299</b>	<b>22 522 959</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 122 904	161 595	-381 299	903 200
Årets resultat, kr	161 595	-161 595	485 360	485 360
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 284 499</b>	<b>0</b>	<b>104 061</b>	<b>1 388 560</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>23 426 159</b>	<b>0</b>	<b>485 360</b>	<b>23 911 519</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 404 000 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	903 200
Årets resultat, kr	485 360
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 388 560</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-455 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	22 701
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>956 261</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 951 699	5 853 486
Övriga rörelseintäkter	3	0	447 451
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 951 699</b>	<b>6 300 937</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-3 837 619	-4 391 995
Periodiskt underhåll	5	-22 701	-22 701
Övriga externa kostnader	6	-39 435	-320 982
Personalkostnader och arvoden	7	-158 363	-157 161
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-638 364	-724 614
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 696 482</b>	<b>-5 617 453</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 255 217</b>	<b>683 484</b>
<b>Finansiella poster</b>	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 816	788
Räntekostnader och liknande resultatposter		-773 673	-522 677
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-769 857</b>	<b>-521 889</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>485 360</b>	<b>161 595</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>485 360</b>	<b>161 595</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>485 360</b>	<b>161 595</b>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	48 266 430	48 875 914
Inventarier, verktyg och installationer	11	187 071	215 951
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>48 453 501</b>	<b>49 091 865</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>48 454 001</b>	<b>49 092 365</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		4 562	8 429
Övriga fordringar	13	2 447 140	1 209 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	246 680	646 985
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 698 382</b>	<b>1 864 698</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och Bank	15	458	450
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>458</b>	<b>450</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 698 840</b>	<b>1 865 148</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>51 152 841</b>	<b>50 957 513</b>



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		1 062 400	1 062 400
Uppskrivningsfond		19 244 248	19 244 248
Fond för yttre underhåll		2 216 311	1 835 012
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		22 522 959	22 141 660
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		903 200	1 122 904
Årets resultat		485 360	161 595
		<hr/>	<hr/>
Summa fritt eget kapital		1 388 560	1 284 499
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 911 519</b>	<b>23 426 159</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	9 891 888	14 316 884
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 891 888</b>	<b>14 316 884</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	16 024 284	12 222 608
Leverantörsskulder		164 964	119 649
Övriga skulder	17	141 306	64 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 018 880	807 781
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 349 434</b>	<b>13 214 470</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>51 152 841</b>	<b>50 957 513</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	485 360	161 595
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	638 364	724 614
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 123 724</b>	<b>886 209</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	427 608	-473 278
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	333 289	-220 463
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 884 621</b>	<b>192 468</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	258 922
Förvärv/försäljning av inventarier	0	-37 064
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>221 858</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-623 320	-623 320
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-623 320</b>	<b>-623 320</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 261 301</b>	<b>-208 994</b>
Likvida medel vid årets början	1 026 421	1 235 415
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 287 722</b>	<b>1 026 421</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Intäktsredovisning

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. (För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. )

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	0,99
Fasadrenovering	2,00
Markanläggning	5,00
Inventarier	10,00
Inkoppling fjärrvärme	3,6
Ombyggnation förråd	2,0

#### 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.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

**Skulder till kreditinstitut**

Av föreningens lån förfaller 15,4 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

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

**Upplysningar till resultaträkningen****Not 2 Nettoomsättning**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder*	5 443 848	5 310 936
El, momsregistrerad	212 438	235 732
Hysesintäkter garage	173 400	181 900
Hysesintäkter p-platser	50 250	47 325
El garage och p-platser	517	1 591
Överlåtelseavgift	11 817	13 288
Pantförskrivningsavgift	8 757	12 040
Övriga intäkter**	50 672	50 674
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 951 699</b>	<b>5 853 486</b>

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

\*\*Avser kostnader för lägenheternas elmätare.

**Not 3      Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Försäkringsersättning	0	447 451
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>0</b>	<b>447 451</b>

**Not 4      Driftskostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	383 576	359 613
Serviceavtal	71 017	57 197
Entreprenadstäd	59 865	63 869
Besiktningkostnader OVK*	0	44 125
Snörenhållning	38 906	15 550
Förbrukningsmaterial	7 790	11 452
Reparationer	696 614	1 524 303
Elavgifter	576 674	598 033
Uppvärmning	678 879	590 821
Vatten och avlopp	287 979	216 914
Sophämtning	124 300	102 708
Fastighetsförsäkringar	180 345	144 855
Kabel-TV, bredband m.m	104 035	103 287
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	178 327	171 117
Administrativ förvaltning enligt avtal	150 345	142 096
Vicevärdstjänster enl avtal	147 440	142 211
Övriga externa tjänster, drift	57 651	32 783
Studie- och fritidsverksamhet	59 363	35 516
Medlems- och föreningsavgifter	31 500	31 200
Bevakningskostnader	2 813	2 313
Övriga driftskostnader	200	2 032
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>3 837 619</b>	<b>4 391 995</b>

\* Utfördes 2021, men kostnaden bokfördes 2022.

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll ventilation*	22 701	22 701
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>22 701</b>	<b>22 701</b>

\*Avser filterbyte

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	13 238	6 440
Kontorsmaterial och liknande	2 384	7 604
Telefon och porto	4 484	6 484
Tidningar och tidskrifter, reklam	1 537	1 537
Konsultarvoden*	1 792	287 042
Revisionsarvode extern revisor	16 000	11 875
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>39 435</b>	<b>320 982</b>

\*286 tkr 2022 aver konsultarvoden för utredning av takbyte 2019-2022

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	58 220	67 640
Arvoden föreningsrevisor*	0	3 300
Arvode valberedning	4 348	4 284
Övriga arvoden	60 975	47 200
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	34 820	34 737
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>158 363</b>	<b>157 161</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

\*Posten har varit vakant under 2023.

**Not 8 Av- och nedskrivningar**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Avskrivning byggnader	595 618	595 618
Avskrivning markanläggning	13 866	13 866
Avskrivning maskiner och inventarier	28 880	115 130
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>638 364</b>	<b>724 614</b>

**Not 9 Finansiella poster**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 710	664
Ränteintäkter från skattekonto	2 106	124
Räntekostnader	-773 673	-522 677
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-769 857</b>	<b>-521 889</b>

## Upplysningar till balansräkningen

## Not 10 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	42 939 306	42 939 306
Ingående avskrivning på byggnader	-13 487 588	-12 891 970
Årets avskrivningar, byggnader	-595 618	-595 618
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>28 856 100</b>	<b>29 451 718</b>
Mark	96 752	96 752
Uppskrivning mark	19 244 248	19 244 248
Markanläggningar	277 320	277 320
Ackumulerade avskrivningar på markanläggning	-194 124	-180 258
Årets avskrivning markanläggningar	-13 866	-13 866
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>48 266 430</b>	<b>48 875 914</b>
Taxeringsvärde byggnad	50 688 000	50 688 000
Taxeringsvärde mark	16 178 000	16 178 000

## Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	1 297 294	1 260 230
Årets anskaffning	0	37 064
Ingående avskrivningar på inventarier	-1 081 343	-966 213
Årets avskrivning på inventarier	-28 880	-115 130
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>187 071</b>	<b>215 951</b>

## Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
<b>Summa andra långfr. v.pappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>



**Not 13 Övriga fordringar**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	2 287 263	1 025 971
Skattekonto	97 601	113 827
Skattefordran	62 276	69 486
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>2 447 140</b>	<b>1 209 284</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Försäkringspremier	227 491	180 345
Kabel-TV avgifter m.m.	7 178	7 178
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	12 011	12 011
Övrigt upplupet och förutbetalt*	0	447 451
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>246 680</b>	<b>646 985</b>

\* 2022: Avser försäkringsersättning för vattenskador.

**Not 15 Kassa och bank**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Nordea Bank	458	450
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>458</b>	<b>450</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	25 916 172	26 539 492
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>25 916 172</b>	<b>26 539 492</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar		
Uttaga pantbrev i fastighet	29 941 500	29 941 500
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>29 941 500</b>	<b>29 941 500</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2023-12-31
Handelsbanken	4,32	2025-09-30	447 768
Handelsbanken	1,35	2025-12-01	771 820
Handelsbanken	4,32	2025-09-30	1 140 712
Handelsbanken	5,05	2024-03-07	1 559 288
Handelsbanken	1,34	2025-09-30	2 761 584
Handelsbanken	1,94	2024-10-30	4 320 000
Handelsbanken	1,75	2026-06-01	4 875 000
Handelsbanken	5,05	2024-02-26	5 250 000
Handelsbanken	5,05	2024-01-02	<u>4 790 000</u>
Summa			25 916 172
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-623 320
Avgår lån för omförhandling 2024			<u>-15 400 964</u>
Totalt			9 891 888

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 22 799 572

**Not 17 Övriga skulder**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Momsskuld	53 380	291
Fond för inre underhåll	41 785	41 785
Källskatt för arvoden och personallöner	3 802	0
Arbetsgivaravgift	3 982	0
Övriga kortfristiga skulder	38 357	22 356
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>141 306</b>	<b>64 432</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	0	3 033
Arbetsgivaravgifter	0	953
Reparationskostnader	184 692	80 351
Kostnader för förvaltningsavtal	55 429	24 467
Arvode revision	16 000	11 100
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	45 000	0
Elavgifter	99 270	109 420
Uppvärmningskostnader	38 129	34 075
Förutbetalda hyror och avgifter	462 914	446 589
Upplupna räntekostnader	117 446	72 084
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	25 709
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>1 018 880</b>	<b>807 781</b>

Östhammar enligt digital signering

Rolf Ohlsson

Ulf Nilsson

Susanne Cleve Stenberg

Seved Wallentin

Jacob Stigsson

Ingela Söderlund

Therese Karlström

Johan Söderblom

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering.

Cornelia Gustafsson

BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

## 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 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

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

#### 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 revisionsmed 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

## Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf 351 Ettan i Östhammar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ROLF OHLSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 09:52:35



**JOHAN SÖDERBLOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 15:43:40



**JACOB STIGSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 17:36:46



**INGELA SÖDERLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 13:22:45



**SUSANNE STENBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 10:39:25



**ULF NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 12:22:38



**SEVED WALLENTIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 13:02:10



**THERESE KARLSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 15:44:37



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 09:22:30



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf 351 Ettan i Östhammar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 09:23:18

