



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf 47 Blixten i Uppsala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 47 Blixten i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-4484 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-12-31.

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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gränby 14:1	1964-01-01	1965
Gränby 14:2	1964-01-01	1965
Gränby 14:4	1964-01-01	1965
Gränby 15:1	1964-01-01	1965
Gränby 15:2	1964-01-01	1965
Gränby 15:3	1964-01-01	1965
Gränby 15:4	1964-01-01	1965 och 1988

Totalt 7 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. 2024-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
177	p-platser	0
139	garageplatser	1 668
330	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	24 694
21	lokaler (hyresrätt)	401
Totalt 667 objekt		26 763

Föreningens lägenheter fördelas på: 114 st 2 rok, 184 st 3 rok, 32 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Marika Kejving	Ordförande	2019-03-20	
Henrik Ahlberg	Ledamot	2019-03-09	
Michael Wärner	Ledamot	2018-03-21	
Tom Sundin	Ledamot	2023-03-09	
Anna Kaczynska	Ledamot utsedd av HSB Uppsala	2023-03-09	
Manal Ali	Suppleant	2023-03-09	
Mattias Rask	Suppleant	2023-03-09	
Lena Wallanger	Ledamot	2024-01-11	
Christoffer Lundberg Etminan	Ledamot	2024-01-11	
Arman Onder	Ledamot	2023-03-09	2023-11-21
Markus Österberg	Ledamot	2023-03-09	2023-05-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Michael Wärner, Manal Ali och Mattias Rask.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten, inklusive det konstituerande mötet.

Vid en extrastämma 2024-01-11 valdes två nya ledamöter in. Vid extrastämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Firmatecknare har varit: Marika Kejving och Henrik Ahlberg. Extern firmatecknare har varit Michael Mogren, förvaltare.

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

Valberedning har varit: Helena Ek (sammankallande), Pelagia Afentoulidou och Gunnar Vahlund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

En extrastämma hölls 2022-09-19 med anledning av stadgeändring (nytt räkenskapsår).

Första ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-16, men ajournerades pga viktiga frågor som ej kunde besvaras vid föreningsstämman. Vid den första stämman deltog 46 röstberättigade medlemmar.

Andra ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-09. På den andra stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 989 874 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 11 848 678 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 10.

Föreningen har under året övergått till att redovisa enligt K3 regelverket. Byggnaden har delats in i en komponentplan där de olika komponenterna skrivs av efter beräknad livslängd. Mer information återfinns i not 1.

Föreningen har även bytt räkenskapsår och på grund av det är år 2022/2023 förlängt och sträcker sig från 2022-09-01 - 2023-12-31 (16 månader). I fortsättningen kommer de att redovisa bokslut per 31 december.

Föreningen har under året tagit upp tre nya lån om totalt 29 miljoner kr för att finansiera större investeringar i fastigheten. Mer information om projekten återfinns under rubriken *Underhåll*.

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2022-10-01 med 8% och fr.o.m. 2023-04-01 med 4%.

En höjning av årsavgiften är inlagd från 2024-01-01 med 8%.

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 9 396 815 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 055 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 467 864 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har följande större underhåll/åtgärder slutförts samt aktiverats för avskrivning (not 10):

- Tak & solceller (25 117 272 kr)
- Installation av IMD (1 462 000 kr)
- Byte armaturer till LED (630 593 kr)

För projektet med byte av armaturer har bidrag från Naturskyddsföreningen om 189 245 kr erhållits. Bidraget har tillsammans med kostnaden aktiverats för avskrivning.

Under året har följande större underhåll/åtgärder påbörjats för att aktiverats för avskrivning när arbetet är avslutat (se not 12):

- Ventilation. Arbetet beräknas slutföras under 2024 och uppskattad kostnad är 13 miljoner kr.

Under året har följande mindre underhåll skett (se not 5):

- Byte dörr samlingslokal, samt installation av dörrstängare och ringklocka.
- Byte entrédörr styrelsekontor.
- Installation av utläsare i källardörrar.
- Hamling av lindar.
- Ombyggnation av förråd.
- Installation termostater.
- Byte belysning i samlingslokalen.

Tidigare år har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Besiktning lägenheter och installation av vattenlarm
2021	Boulebana byggdes
2022	Installation av 104 st laddstolpar för elbilsladdning
2022	Nytt fibernät
2022	Byte undercentraler och installation tempgivare i trapphusen
2022	Renovering av lekplatser

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 28 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 443 och under året har det tillkommit 41 och avgått 36 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 448.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	140	90	118	112	92
Skuldsättning, kr/kvm	1 775	695	725	754	784
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 926	754	786	818	851
Räntekänslighet, %	2	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	293	198	186	185	175
Årsavgifter, kr/kvm	911	604	595	575	570
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	93	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	890	640	631	612	606
Nettoomsättning, tkr	23 852	15 930	15 703	15 239	15 074
Resultat efter finansiella poster, tkr	990	-908	839	-908	-642
Soliditet, %	32	52	52	50	50

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Föreningen har bytt bokslutsår. Som följd av det är bokslutsåret 2022/2023 förlängt och **innehåller 16 månader**.

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 877 035	0	0	2 877 035
Underhållsfond, kr	9 547 316	0	-150 501	9 396 815
S:a bundet eget kapital, kr	12 424 351	0	-150 501	12 273 850
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 616 552	-908 248	150 501	10 858 804
Årets resultat, kr	-908 248	908 248	989 874	989 874
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 708 304	0	1 140 375	11 848 678
S:a eget kapital, kr	23 132 655	0	989 874	24 122 528

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 182 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 332 501 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	10 858 804
Årets resultat, kr	989 874
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 848 678

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 055 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	467 864
Balanseras i ny räkning, kr	11 261 542

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

Resultaträkning	Not	2022-09-01 -2023-12-31	2021-09-01 -2022-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	23 852 133	15 929 651
Övriga rörelseintäkter	3	391 358	0
Summa rörelseintäkter		24 243 491	15 929 651
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-17 932 742	-12 284 902
Periodiskt underhåll	5	-467 864	-2 332 501
Övriga externa kostnader	6	-247 716	-127 688
Personalkostnader och arvoden	7	-1 188 679	-1 001 343
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 282 140	-934 813
Summa rörelsekostnader		-22 119 141	-16 681 247
Rörelseresultat		2 124 350	-751 596
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 801	6 510
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 160 277	-163 162
Summa finansiella poster		-1 134 476	-156 652
Resultat efter finansiella poster		989 874	-908 248
Resultat före skatt		989 874	-908 248
Årets resultat		989 874	-908 248

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	61 414 167	36 169 942
Inventarier, verktyg och installationer	11	999 496	1 078 252
Pågående nyanläggning	12	3 268 713	0
Summa materiella anläggningstillgångar		65 682 376	37 248 194
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		65 682 876	37 248 694
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		19 029	15 398
Övriga fordringar	14	9 945 570	6 791 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	493 135	902 690
Summa kortfristiga fordringar		10 457 734	7 709 558
Kassa och bank			
Kassa och Bank	16	3 346	3 346
Summa kassa och bank		3 346	3 346
Summa omsättningstillgångar		10 461 080	7 712 904
SUMMA TILLGÅNGAR		76 143 956	44 961 598

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 877 035	2 877 035
Fond för yttre underhåll		9 396 815	9 547 316
Summa bundet eget kapital		12 273 850	12 424 351
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 858 804	11 616 552
Årets resultat		989 874	-908 248
Summa fritt eget kapital		11 848 678	10 708 304
Summa eget kapital		24 122 528	23 132 655
<i>Långfristiga skulder</i>	17		
Övriga skulder till kreditinstitut		8 500 000	13 609 924
Summa långfristiga skulder		8 500 000	13 609 924
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	39 059 924	5 000 000
Leverantörsskulder		301 307	1 088 250
Skatteskulder		4 160	25 381
Övriga skulder	18	345 035	236 431
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	3 811 002	1 868 957
Summa kortfristiga skulder		43 521 428	8 219 019
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 143 956	44 961 598

Kassaflödesanalys	2022-09-01 -2023-12-31	2021-09-01 -2022-08-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	989 874	-908 248
Elstöd	-391 358	0
Bidrag Naturskyddsföreningen	189 245	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 282 140	934 813
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	<u>3 069 901</u>	<u>26 565</u>
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	1 482 705	-1 584 995
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	1 242 484	315 158
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 795 090	-1 243 272
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-30 905 567	0
Förvärv/försäljning av inventarier	0	-1 120 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-30 905 567	-1 120 500
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	28 950 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	28 950 000	-800 000
Årets kassaflöde	3 839 523	-3 163 772
Likvida medel vid årets början	5 105 081	8 268 853
Likvida medel vid årets slut	<u>8 944 604</u>	<u>5 105 081</u>

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

Statliga bidrag ska redovisas på egen rad i kassaflödesanalysen. Elstödet ingår i årets resultat och ska därför tas bort från översta raden årets resultat (minus framför). Bidraget från Naturvårdsverket har flyttats till balansräkningen tillsammans med laddstolparna och måste därför föras tillbaka till resultatet.

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.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf 47 Blixten i Uppsala är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2022 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

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 anskaffningsvärden 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.

Komponentredovisning har beräknats baserat på följande nyttjandeperioder (år):

Stomme och grund	120
Stammar	50
Fönster	40
Tak	50
Fasad	40
Inre ytskikt	120
Övrigt	120

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

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 38 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 statlig 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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 15 263 706 kr.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 <u>-2023-12-31</u>	2021-09-01 <u>-2022-08-31</u>
Årsavgifter bostäder*	21 858 196	14 917 476
EI IMD	645 330	0
Hysesintäkter lokaler	170 860	127 320
Hysesintäkter garage	622 716	474 612
Hysesintäkter p-platser	428 500	319 100
Hysesintäkter övriga objekt (gästrum, gemensamhetslokal, bastu, m.m.)	20 449	156
Hysesrabatter	0	-11 346
Överlåtelseavgift	43 907	40 892
Pantförskrivningsavgift	26 292	30 205
Avgift för andrahandsuthyrning	19 888	31 236
Övriga intäkter (avgift för laddstolpe)	15 995	0
Summa nettoomsättning	23 852 133	15 929 651

* I avgiften ingår kabel-TV och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 <u>-2023-12-31</u>	2021-09-01 <u>-2022-08-31</u>
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	391 358	0
Summa övriga rörelseintäkter	391 358	0

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 <u>-2023-12-31</u>	2021-09-01 <u>-2022-08-31</u>
Fastighetsskötsel	2 736 167	1 993 009
Serviceavtal*	1 133 326	502 182
Entreprenadstäd	717 313	547 814
Snörenhållning	83 960	9 620
Förbrukningsmaterial	58 884	76 849
Reparationer	1 463 077	994 583
Elavgifter	2 733 701	1 531 609
Uppvärmning	3 727 824	2 732 226
Vatten och avlopp	1 392 129	1 035 587
Sophämtning	845 741	571 900
Fastighetsförsäkringar	721 594	622 218
Kabel-TV, bredband m.m.**	607 559	270 443
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	605 820	582 720
Administrativ förvaltning enligt avtal	494 329	356 308
Övriga externa tjänster, drift***	290 352	51 039
Studie- och fritidsverksamhet	24 514	6 892
Medlems- och föreningsavgifter	99 300	99 300
Bevakningskostnader	195 152	299 803
Övriga driftskostnader	2 000	800
Summa driftkostnader	17 932 742	12 284 902

*Ökningen 2023 avser energiavtal med HSB Boservice i Uppsala och avtal avseende avläsning IMD-el med HSB Värmland.

**Nytt avtal för bredband 2023.

*** 2023: 120 tkr avser korrigerig av uppbokade arvoden i fg bokslut. Posten är inte kassaflödespåverkande utan endast en bokföringsteknisk omföring.

Not 5 Periodiskt underhåll

	2022-09-01 <u>-2023-12-31</u>	2021-09-01 <u>-2022-08-31</u>
Planerat underhåll fönster och dörrar	216 059	264 056
Planerat underhåll mark	117 289	992 763
Planerat underhåll källare	0	31 000
Planerat underhåll lokaler	64 988	0
Planerat underhåll värme	35 000	502 500
Planerat underhåll el-installationer	34 528	542 182
Summa underhållskostnader	<u>467 864</u>	<u>2 332 501</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 <u>-2023-12-31</u>	2021-09-01 <u>-2022-08-31</u>
Hyror och arrende	5 947	1 869
Förbrukningsinventarier o dyl.	86 021	15 277
Kontorsmaterial	44 421	3 154
Mobiltelefon	25 161	24 453
Konsultarvoden	59 541	59 435
Revisionsarvode extern revisor	26 625	23 500
Summa övriga externa kostnader	<u>247 716</u>	<u>127 688</u>

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2022-09-01 <u>-2023-12-31</u>	2021-09-01 <u>-2022-08-31</u>
Löner till anställda	525 216	327 709
Vicevärdarvode	0	111 000
Styrelsearvoden*	169 050	211 600
Arvoden föreningsrevisor	16 905	16 660
Arvode valberedning	12 000	12 000
Övriga arvoden	5 732	10 462
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	274 570	194 294
Uttagsskatt	190 179	117 618
Övriga personalkostnader (utbildning)	2 280	0
Erhållna bidrag (ersättning höga sjuklönekostnader)	-7 253	0
Summa personalkostnader och arvoden	1 188 679	1 001 343

Föreningen har en anställd personal.

*2022 års styrelsearvoden är uppbokade enligt budget. Faktiskt utbetalade arvoden 2022 var 167 tkr.

Not 8 Av- och nedskrivningar

	2022-09-01 <u>-2023-12-31</u>	2021-09-01 <u>-2022-08-31</u>
Avskrivning byggnader	2 203 384	856 057
Avskrivning maskiner och inventarier	78 756	78 756
Summa av- och nedskrivningar	2 282 140	934 813

Not 9 Finansiella poster

	2022-09-01 <u>-2023-12-31</u>	2021-09-01 <u>-2022-08-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	14 072	6 510
Ränteintäkter från skattekonto	11 729	0
Övriga finansiella kostnader	-150	-685
Räntekostnader	-1 160 127	-162 477
Summa finansiella poster	-1 134 476	-156 652

Upplysningar till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-08-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	70 664 373	70 664 373
Årets anskaffning	27 447 609	0
Ingående avskrivning på byggnader	-35 563 031	-34 706 974
Årets avskrivningar, byggnader	-2 203 384	-856 057
Bokförda värden byggnader	60 345 567	35 101 342
Mark	1 068 600	1 068 600
Utgående redovisat värde byggnader och mark	61 414 167	36 169 942
Taxeringsvärde byggnad	244 371 000	244 371 000
Taxeringsvärde mark	139 774 000	139 774 000

Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-08-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	1 161 064	40 564
Årets anskaffning	0	1 120 500
Ingående avskrivningar på inventarier	-82 812	-4 056
Årets avskrivning på inventarier	-78 756	-78 756
Utgående redovisat värde	999 496	1 078 252

Not 12 Pågående nyanläggningar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-08-31</u>
Årets anskaffning	3 268 713	0
Utgående redovisat värde	3 268 713	0

Pågående nyanläggning avser investering i ventilationen. Total beräknad kostnad uppgår till ca 15 miljoner kr och beräknas vara färdig våren 2024. Nyttjandeperioden bedöms till 25 år.

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-08-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500

Not 14 Övriga fordringar

	<u>2022-09-01</u>	<u>2021-09-01</u>
	<u>-2023-12-31</u>	<u>-2022-08-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	8 941 258	5 101 735
Skattekonto	815 120	8 985
Skattefordran	134 181	0
Momsfordringar	55 011	0
Övriga fordringar	0	1 680 750
Summa övriga fordringar	9 945 570	6 791 470

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-09-01</u>	<u>2021-09-01</u>
	<u>-2023-12-31</u>	<u>-2022-08-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	0	87 095
Sophämningskostnader	0	39 983
Försäkringspremier	192 967	335 661
Kabel-TV avgifter m.m.	127 758	9 899
Förvaltningsavtal	172 410	0
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	0	426 115
Upplupna ränteintäkter	0	3 937
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	493 135	902 690

Not 16 Kassa och bank

	<u>2022-09-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>
Handkassa	3 346	3 346
Summa kassa och bank	3 346	3 346

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-08-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	47 559 924	18 609 924
Summa långfristiga skulder	47 559 924	18 609 924
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	56 334 000	56 334 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	56 334 000	56 334 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2023 -12-31
Handelsbanken	0,83	2025-06-30	8 700 000
Handelsbanken	4,85	2024-01-02	4 150 000
Handelsbanken	4,70	2024-01-25	10 000 000
Handelsbanken	4,70	2024-03-12	15 000 000
Handelsbanken	4,70	2024-01-02	4 709 924
Handelsbanken	4,70	2024-03-18	<u>5 000 000</u>
Summa			47 559 924
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-800 000
Avgår lån för omförhandling 2024			<u>-38 259 924</u>
Totalt			8 500 000

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 43 559 924

Not 18 Övriga skulder

	2022-09-01 <u>-2023-12-31</u>	2021-09-01 <u>-2022-08-31</u>
Uttagsskatt	190 179	117 618
Källskatt för arvoden och personallöner	8 071	8 244
Arbetsgivaravgift	9 928	9 928
Ej uthämtat arvode	2 940	0
Övriga kortfristiga skulder	133 917	100 641
Summa övriga skulder	345 035	236 431

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-09-01 <u>-2023-12-31</u>	2021-09-01 <u>-2022-08-31</u>
Löner och arvoden	188 175	100 094
Semesterlöner	19 814	27 504
Arbetsgivaravgifter	59 125	9 339
Reparationskostnader	52 321	138 616
Kostnader för förvaltningsavtal	47 938	0
Bevakningskostnader	10 646	9 858
Arvode revision	26 625	21 905
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	70 867	0
Elavgifter	911 584	153 169
Uppvärmningskostnader	664 768	109 599
Sophämningskostnader	14 893	0
Förutbetalda hyror och avgifter	1 511 758	1 259 582
Upplupna räntekostnader	232 487	26 228
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	13 063
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	3 811 001	1 868 957

Uppsala enligt digital signering

Marika Kejving

Henrik Ahlberg

Michael Wärner

Tom Sundin

Lena Wallanger

Christoffer Lundberg Etminan

Anna Kaczynska
Ledamot utsedd av HSB Uppsala

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering.

Rose Carlsson
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 47 Blixten i Uppsala, org.nr. 717600-4484

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 47 Blixten i Uppsala för räkenskapsåret 2022-09-01-2023-12-31.

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 2023 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 47 Blixten i Uppsala för räkenskapsåret 2022-09-01-2023-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 provar 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rose Carlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf 47 Blixten i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIKA KEJVING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 08:22:47



TOM SUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 10:57:17



HENRIK AHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 10:45:24



MICHAEL WÄRNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 17:30:31



ANNA KACZYNSKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 20:16:19



LENA WALLANGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 10:41:48



CHRISTOFFER LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 21:56:16



ROSE CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 17:00:24



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 18:40:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf 47 Blixten i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROSE CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 17:05:38



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 18:42:49

