







Årsredovisning 2025

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 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 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 14:3	1964-01-01	1965
Gränby 14:4	1964-01-01	1965
Gränby 14:5	1964-01-01	
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
Gränby 15:5	1964-01-01	
Totalt 10 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. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
330	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	24 693
21	lokaler (hyresrätt)	401
139	garageplatser	1 668
177	p-platser	0
Totalt 667 objekt		**26 762**

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Henrik Ahlberg	Ordförande
Tom Sundin	Ledamot
Michael Wärner	Ledamot
Maarit Rajamäki	Ledamot
Marika Kejving	Ledamot
Lukas Carlsson	Ledamot
Kevok Bozarslan	Ledamot utsedd av HSB Uppsala
Mirja Schönfelder	Suppleant
Elias Kettunen	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Lukas Carlsson, Maarit Rajamäki och Michael Wärner, samt suppleanterna Mirja Schönfelder och Elias Kettunen.

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

Firman tecknas två i förening av Maarit Rajamäki, Marika Kejving och Henrik Ahlberg.

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

Valberedning har varit: Pelagia Afentoulidou (sammankallande), Mats Valli samt Helena Ek, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls 2025-09-23 med anledning av nya stadgar, första läsningen. På extrastämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi
Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 158 820 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 11 033 140 kr.
Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-01-01 med 3%. En höjning av årsavgiften med 3% per 2026-01-01 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 positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar
Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes den 2025-11-04.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 10 655 144 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 1 083 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 1 400 681 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Händelser under året
Under året har föreningen genomfört flera åtgärder för att förbättra våra vattensystem. Vi har genomfört åtgärder för att säkerställa att vattnet håller rätt temperatur och inte riskerar utbrott av listeria. Vi har också installerat avancerade reningssytem för fjärrvärmen vilket skall rena och avkalka systemet. Vi har sett god effekt i båda åtgärderna. Vi har även erbjudit medlemmarna flödesregulatorer för att förhoppningsvis få ner vår höga vattenförbrukning.

- Arbetet med byggnation av miljöhus har tagit sig genom bygglov och anbudsprocessen.
- Installation av filter och reningssystem för fjärrvärmevattnet.
- Fortsatt fokus på föreningens avtal. Nytecknat avtal för hantering av andrahandsuthyrning för att underlätta för medlemmarna. Avtal förhandlas också för nytt system för hantering av garage och parkeringar.
- Lanserade våran nya Hemsida 47blixten.se
- Installation av reningsfilter i värmesystem för ökad energioptimering och utökad livslängd.
- Installation av tak över några exponerade trappnedgångar. Detta för att motverka vattenskador och översvämningar.
- Ny tvättmaskin och nytt aggregat i ett av torkskåpen.

Tidigare år har följande större åtgärder genomförts:
Styrelsens gröna tänk med laddstolpar, ledlampor, solceller och ventilation är nu klart. Miljöhus kommer nu 2025.

Årtal	Åtgärd
2021	Besiktning lägenheter och installation av vattenalarm
2021	Boulebana har byggts
2022	Installation av 104 st laddstolpar för el-bilsladdning
2022	Nytt fibernät
2022	Byte undercentraler och installation temperaturgivare i trapphusen
2022	Renovering av lekplatserna
2023	Renovering samtliga tag i föreningen
2023	Installation av Solceller på samtliga tak i föreningen
2023	Påbörjade övergång till sopsortering och stängt samtliga nedkast
2023	Renovering av vicevärdens kontor
2024	Byte av ventilation i samtliga hus i föreningen
2024	Uppdaterade och renoverade gemensamma lokaler
2024	Genomgång och nytecknande på många stora avtal
2024	Tilläggsisolering samtliga vindar
2025	Lanserade våran nya Hemsida 47blixten.se
2025	Installation reningsfilter värmesystem för ökad energioptimering och utökad livslängd.
2025	Installation av tak över några exponerade trappnedgångar. Detta för att motverka vattenskador och översvämningar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste året:

Årtal	Åtgärd
2026	Rivning och nybyggnation av "Gröna Ladan"
2026	Nybyggnation av fyra miljöhus för utökad möjlighet för sopsortering.
2026	Om behov av byte av våra kulvertar uppstår så kommer vi försöka byta dem

Medlemsinformation

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 437 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 441.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	154	120	140	90	118
Skuldsättning, kr/kvm	1 903	1 934	1 775	695	725
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 064	2 096	1 926	754	786
Räntekänslighet, %	3	3	2	1	1
Energikostnad, kr/kvm	232	221	293	198	186
Årsavgifter, kr/kvm	792	767	911	604	595
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	94	94	93
Totala intäkter, kr/kvm	769	748	890	640	631
Nettoomsättning, tkr	20 553	19 977	23 852	15 930	15 703
Resultat efter finansiella poster, tkr	159	284	990	-908	839
Soliditet, %	31	30	32	52	52

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	2 877 035	0	0	2 877 035
Underhållsfond, kr	9 983 951	0	671 193	10 655 144
S:a bundet eget kapital, kr	**12 860 986**	**0**	**671 193**	**13 532 179**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 261 542	283 971	-671 193	10 874 320
Årets resultat, kr	283 971	-283 971	158 820	158 820
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**11 545 513**	**0**	**-512 373**	**11 033 140**
S:a eget kapital, kr	**24 406 499**	**0**	**158 820**	**24 565 319**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 146 000 kr samt ianspråktagande skett med 157 126 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 1 083 000 kr till underhållsfonden och ianspråkta 1 400 681 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	11 545 514
Årets resultat, kr	158 820
Reservation till underhållsfond, kr	-2 229 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 557 807
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**11 033 141**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**11 033 141**

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	20 553 416	19 976 949
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 751	46 230
Summa Rörelseintäkter		**20 586 167**	**20 023 179**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-14 917 438	-13 008 194
Övriga externa kostnader	Not 5	-396 004	-468 629
Personalkostnader	Not 6	-1 145 634	-1 191 084
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 552 195	-2 766 146
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-356 585
Summa Rörelsekostnader		**-19 011 271**	**-17 790 638**
Rörelseresultat		**1 574 896**	**2 232 541**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 945	10 323
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 418 021	-1 958 893
Summa Finansiella poster		**-1 416 076**	**-1 948 570**
Resultat efter finansiella poster		**158 820**	**283 971**
Resultat före skatt		**158 820**	**283 971**
Årets resultat		**158 820**	**283 971**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	72 454 226	74 927 665
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	841 984	920 740
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 13	511 267	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**73 807 477**	**75 848 405**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**73 807 977**	**75 848 905**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		15 054	39 175
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	5 935 559	4 235 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	343 651	388 239
Summa Kortfristiga fordringar		**6 294 265**	**4 662 684**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 346	3 346
Summa Kassa och bank		**3 346**	**3 346**
Summa Omsättningstillgångar		**6 297 611**	**4 666 030**
Summa Tillgångar		**80 105 587**	**80 514 935**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 877 035	2 877 035
Fond för yttre underhåll		10 655 144	9 983 951
Summa Bundet eget kapital		**13 532 179**	**12 860 986**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 874 320	11 261 542
Årets resultat		158 820	283 971
Summa Fritt eget kapital		**11 033 140**	**11 545 514**
Summa Eget kapital		**24 565 319**	**24 406 500**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	13 550 000	5 000 000
Summa Långfristiga skulder		**13 550 000**	**5 000 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		37 409 924	46 759 924
Leverantörsskulder		1 134 883	1 154 912
Skatteskulder		70 062	43 728
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	385 952	301 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 989 447	2 848 473
Summa Kortfristiga skulder		**41 990 268**	**51 108 435**
Summa Skulder		**55 540 268**	**56 108 435**
Summa Eget kapital och skulder		**80 105 587**	**80 514 935**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 574 896	2 232 541
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 552 195	2 766 146
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2 552 195**	**2 766 146**
Erhållen ränta	1 945	10 323
Erlagd ränta	-1 472 447	-2 007 881
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 656 589**	**3 001 129**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	52 376	895 706
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	286 259	128 127
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**338 635**	**1 023 833**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 995 224**	**4 024 963**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-511 267	-12 932 175
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-511 267**	**-12 932 175**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-800 000	4 200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-800 000**	**4 200 000**
Årets kassaflöde	**1 683 957**	**-4 707 212**
Likvida medel vid årets början	**4 237 392**	**8 944 604**
Likvida medel vid årets slut	**5 921 348**	**4 237 392**

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 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 15 264 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	18 631 872	18 090 310
	Årsavgifter IMD el	913 671	860 305
	Hyror lokaler	80 385	94 635
	Hyror garage och parkeringsplatser	750 032	797 702
	El laddstolpar	69 465	29 682
	Hyror övrigt (förråd, laddstolpar)	74 060	74 160
	Övriga intäkter (gemensamhetslokal, bastu, gästrum, försäljning solel, andrahandsuthyrning)	63 804	45 556
	Summa Bruttoomsättning	**20 583 289**	**19 992 350**
	Avgiftsbortfall	-227	0
	Hyresbortfall	-29 646	-15 401
	Summa	**-29 873**	**-15 401**
	Summa Nettoomsättning	**20 553 416**	**19 976 949**

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	32 751	46 230
	Summa Övriga rörelseintäkter	**32 751**	**46 230**

2024 avser ersättning för vattenskada. 2025 avser ersättning för vattenskada, skattereduktion förnybar el och korrigeringar av uppbokat arvode i föregående års bokslut.

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, ekonomisk förvaltning, lokalvård, serviceavtal	-3 594 878	-3 610 597
	Snö och halk-bekämpning	-29 495	-18 750
	Reparationer	-1 172 576	-717 118
	Planerat underhåll	-1 400 681	-157 126
	El	-1 670 760	-1 526 144
	Uppvärmning	-3 017 385	-3 044 848
	Vatten	-1 535 683	-1 353 835
	Sophämtning	-616 367	-652 065
	Fastighetsförsäkring	-658 017	-617 494
	Kabel-TV och bredband	-472 510	-487 413
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-642 650	-619 350
	Övriga driftkostnader	-106 436	-203 454
	Summa Driftskostnader	**-14 917 438**	**-13 008 194**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyra sopskåp och hyra stämmolokal	-57 938	-2 944
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-45 688	-83 661
	Administrationskostnader	-62 848	-96 985
	Extern revision	-33 000	-33 000
	Konsultkostnader	0	-12 469
	Medlemsavgifter	-99 300	-99 300
	Föreningsverksamhet	-65 817	-26 924
	Övriga förvaltningskostnader	-31 414	-113 347
	Summa Övriga externa kostnader	**-396 004**	**-468 629**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-200 550	-256 900
	Revisionsarvode	-20 055	-25 690
	Övriga arvoden	-16 040	-20 040
	Löner och övriga ersättningar	-498 504	-468 174
	Sociala avgifter	-240 312	-252 900
	Uttagsbeskattning	-164 381	-160 067
	Övriga personalkostnader	-5 792	-7 313
	Summa Personalkostnader	**-1 145 634**	**-1 191 084**

Föreningen har en anställd vicevärd. 2024: 87 tkr avser retroaktiva arvoden och sociala avgifter till styrelsen för det förlängda räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-12-31.

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	-2 473 439	-2 687 390
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-78 756	-78 756
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-2 552 195**	**-2 766 146**

Not 8	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelsekostnader		
	Utrangering ventilation	0	-356 585
	Summa Övriga rörelsekostnader	**0**	**-356 585**

Not 9	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	1 771	4 203
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	174	6 120
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**1 945**	**10 323**

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 417 644	-1 958 653
	Övriga räntekostnader	-377	-240
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 418 021**	**-1 958 893**

Not 11	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	113 333 652	98 111 982
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 068 600	1 068 600
	Investering ventilation	0	16 557 473
	Utrangering ventilation	0	-1 335 803
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**114 402 252**	**114 402 252**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-39 474 587	-37 766 415
	Årets avskrivningar	-2 473 439	-2 687 390
	Återförda avskrivningar utrangering ventilation	0	979 218
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-41 948 026**	**-39 474 587**
	Utgående redovisat värde	**72 454 226**	**74 927 665**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	227 000 000	241 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 102 000	3 371 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	123 000 000	135 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 271 000	4 774 000
Summa	**357 373 000**	**384 145 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	56 334 000	56 334 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**56 334 000**	**56 334 000**

Not 12	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	1 161 064	1 161 064
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**1 161 064**	**1 161 064**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-240 324	-161 568
	Årets avskrivningar	-78 756	-78 756
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-319 080**	**-240 324**
	Utgående redovisat värde	**841 984**	**920 740**

Not 13	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	3 268 713
	Årets investeringar	511 267	13 288 760
	Omklassificering till byggnad ventilation	0	-16 557 473
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**511 267**	**0**

Pågående arbeten avser projekt med nya miljöhus. Arbetet beräknas vara klart 2026 och kostnaden beräknas uppgå till ca 4 miljoner kr.

Not 14	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 15	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	5 918 002	4 234 046
	Konto Skatteverket	17 557	1 224
	Summa Övriga fordringar	**5 935 559**	**4 235 270**

Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	222 877	212 263
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 775	175 976
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**343 651**	**388 239**

Not 17	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Handkassa	3 346	3 346
	Summa Kassa och bank	**3 346**	**3 346**

Not 18	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	2,60%	2026-03-12	15 000 000	0
Stadshypotek	2,60%	2026-03-18	5 000 000	0
Stadshypotek	2,89%	2026-12-30	5 000 000	0
Stadshypotek	2,93%	2026-12-30	3 909 924	400 000
Stadshypotek	2,55%	2026-03-30	8 300 000	200 000
Stadshypotek	3,01%	2028-01-30	10 000 000	0
Stadshypotek	3,02%	2027-12-30	3 750 000	200 000
			50 959 924	**800 000**

Långfristig del	13 550 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	37 209 924
Kortfristig del	37 409 924
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	800 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,76%
Finns swap-avtal	Nej

Not 19	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	209 665	147 205
	Källskatt	24 199	22 228
	Övriga kortfristiga skulder*	152 088	131 965
	Summa Övriga skulder	**385 952**	**301 397**

*Avräkning panter och överlåtelser och avtalsplacerade betalningar.

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 791 963	1 616 062
	Upplupna räntekostnader	129 073	183 499
	Övriga upplupna kostnader	1 068 411	1 048 912
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2 989 447**	**2 848 473**

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-xx-xx.

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

Henrik Ahlberg
Tom Sundin
Michael Wärner
Maarit Rajamäki
Marika Kejving
Lukas Carlsson
Kevok Bozarslan

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Hevin Ali
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

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 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 47 Blixten i Uppsala för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hevin Ali
Av föreningen vald revisor