

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

BLODNÄVAN 1

Org.nr: 757200-2199

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Blodnåvan 1, 757200-2199, med säte i Göteborg, avger härmed följande årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registrering

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-04-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-09-27 och nuvarande stadgar registrerades 2000-08-11 hos Bolagsverket.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar

Föreningen delar kostnaden för avfallshantering med Brf Blodnåvan 6 (757200-2207) där föreningen tar 60% av kostnaden och vidarefakturerar 40% till Brf Blodnåvan 6.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.
På stämman deltog 11 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Anton Norell
Ledamot	Wilma Olofsson
Ledamot	Camilla Orjuela
Ledamot	Gunnar Roberger
Ledamot	Sara Wikström
Suppleant	Andreas Eriksson

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.
Firmatecknare har varit hela styrelsen.

Revisor

Auktoriserad revisor Patrik Hansén

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Kungsladugård 28:1

Nybyggnadsår: 1929

Värdeår: 1988

Föreningen disponerar tomten genom äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen men inget kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig över 50 år, från 2023 till 2072.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
5	6	3	2	1	-

Av 17 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt.

Ytor

Total upplåten yta i byggnaden:

Total byggnadsyta:	1 187	kvm
- varav bostadsrätt:	1 109	kvm
- varav lokalyta:	78	kvm

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början fanns 23 medlemmar i föreningen.

Under året har 3 överlåtelse skett.

Vid räkenskapsårets slut fanns 26 medlemmar i föreningen.

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (m ²)	Avtalstid
Restaurang Robb Kaardal AB	78	2027-02-28

Gemensamhetsanläggningar

Bastu
Övernattningslägenhet
Tvättstuga och gym

Förvaltning och väsentliga avtal

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Bredband/TV
Fastighetslån
Avfall
Vatten och avlopp
Elnät
Elhandel

Leverantör

PHM Redovisning AB
Telia Sverige AB
Handelsbanken
Göteborgs Kommun / Remondis Sweden AB
Göteborgs Kommun
Göteborg Energi Nät AB
Göteborg Energi Din El AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen gör för räkenskapsåret 2025 ett positivt resultat om 122 720 kr varav -234 105 kr avser avskrivningar som inte påverkar likviditeten. Frånses avskrivningarna gör föreningen ett resultat om 356 825 kr. Detta tillsammans med bland annat amortering på lånen om 89 100 kr gör att föreningens kassa ökat med 269 661 kr under 2025. Kassan hade ett saldo per sista december om 1 118 392 kr.

Föreningen har även 311 905 kr på sitt skattekonto vilket planeras betalas ut under 2026. Detta kommer påverka kassan positivt och vara välbehövt inför kommande renoveringar.

Årsavgiften höjdes med 3% i april 2025.

Tekniskt underhåll

De huvudsakliga åtgärderna har varit relaterat till den kommande stamrenoveringen, där vi bland annat spolat och filmat avloppsstammar samt påbörjat byte av våra vattenventiler i källaren. Detta arbete väntas fortlöpa under 2026.

Utfört underhållsarbete senaste 10 åren:

- 2025 Radonmätning, spolning och filmning av avloppsstammar. Påbörjat ventilbyte vattenledningar
- 2024 OVK mätning och injustering av ventilation
- 2023 Upprättande av ny underhållsplan
- 2022 Ommålning av fasad, portdörrar samt grind
- 2022 Omfattande reparation av balkonger mot Strandridaregatan
- 2022 Reparation av trappfönster i uppgång B, byte av vindsfönster mot Strandridaregatan
- 2022 Översyn av friskluftventiler
- 2022 Tätning och kontroll runt takkupor mot innergården
- 2021 Renovering av staket samt upprättning av mur (uteplatsen mot Mariagatan)
- 2021 Besiktning av föreningens stammar
- 2021 Kontroll av lägenheters våtutrymmen
- 2020 Omfattande renovering av kök i verksamhetslokal
- 2020 Installation av golvbrunn i verksamhetslokal
- 2019 Dränering av fastighet
- 2019 Indragning av fiber
- 2018 OVK och tillhörande åtgärder
- 2018 Renovering av balkonger mot gården
- 2017 Renovering av lägenhetsfönster
- 2017 Underhåll av tak genom tvätt, montering av snörasskydd
- 2016 Renovering av gästlägenhet

Styrelsens ord

Styrelsen vill tacka alla medlemmar som hjälper till med stort och smått i föreningen. Vi är en liten förening och vi är beroende av att alla bidrar med insatser, efter bästa förmåga och kunnande.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 192	1 144	1 050	963
Resultat efter finansiella poster, tkr	123	190	221	- 1 754
Soliditet*, %	77	76	- 58	- 67
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	891	853	758	722
Skuldsättning / kvm	5 419	5 494	5 569	5 638
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	5 800	5 880	5 961	6 035
Sparande / kvm	329	391	281	119
Räntekänslighet, %	7	7	8	8
Energikostnad** / kvm	216	201	174	178
Årsavgifters andel av rörelseintäkter, %	82	81	79	83
Rörelseintäkt som går till räntor, %	14	10	11	9

* Se rubrik Uppskrivningsfond under Förändringar i eget kapital

** Kostnad för medlemmarnas egna elförbrukning ingår inte i föreningens energikostnader.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: De intäkter föreningen haft under året som är återkommande, såsom avgifter från medlemmar, hyresintäkter för garage och driftstillägg med mera.

Resultat efter finansiella poster: Föreningens bokföringsmässiga resultat som kan ses längst ner i föreningens resultaträkning. Det bokföringsmässiga resultatet ska inte förväxlas med föreningens likviditet eller kassa. Denna information framgår istället tydligare i kassaflödesanalysen.

Soliditet: (Förenklat: Eget kapital/Totalt kapital *100) visar hur mycket av en förenings tillgångar som är finansierade av eget kapital respektive lån.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte. Enligt Finansinspektionen låg den genomsnittliga avgiften 2024 på 784kr/kvm och där nyproducerade bostadsrätter låg något högre. 2025s genomsnittliga avgift förväntas ligga högre än 2024s nivåer.

Skuldsättning per kvm eller kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, eller endast *bostadsrätt*. Nyckeltalet visar hur skuldsatt föreningen är i förhållande till sin storlek. Nyckeltalet använder två beräkningsgrunder för att göra det enklare att jämföra två föreningar som har olika uppdelningar av hyresrätter och bostadsrätter. Nya föreningar har oftast högre skuldsättning än sina äldre motparter.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar och planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten. Ett bra sparande ligger på mellan 200-300kr/kvm.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från tvingande årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet. Nyare föreningar har ofta högre räntekänslighet då de tenderar att vara högre belånade.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*. Nyckeltalet visar den årliga energikostnaden i föreningen i förhållande till sin storlek. Normal energiförbrukning är ca 200kr/kvm men påverkas bland annat av energipriser, byggnadens konstruktion och huruvida föreningen betalar för medlemmarnas energikostnader eller ej.

Årsavgifternas andel av alla rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Rörelseintäkt som går till räntor: Alla räntor dividerat med alla rörelseintäkter. Nyckeltalet kan ge en förklaring till stora förändringar i föreningens resultat och sparande. År då föreningen har rörliga lån eller lån för omförhandling kan man ibland se stora skiftningar i räntekostnader vilket även påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, likviditet och sparande.

Förändringar i eget kapital

	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	24 712 969	817 213	- 3 474 473	190 188
Reservering underhållsfond		350 251	-350 251	
Avskrivning av uppskriven byggnad	-129 974		129 974	
F.g. års resultatdisposition		-39 399	229 587	-190 188
Årets resultat				122 720
Vid årets slut	24 582 995	1 128 065	- 3 465 163	122 720

Uppskrivningsfond

Föreningen har i flera år haft ett förbrukat eget kapital. Detta har framförallt berott på att föreningens tillgångar i form av fastigheten varit värderad till anskaffningsvärde. Byggnaden och tillhörande mark har dock ökat såpass mycket i värde sedan föreningen köpte fastigheten att en uppskrivning kunde motiveras. Uppskrivningen har i sin tur ökat det egna bundna kapitalet och säkerställt en bättre soliditet, mer verklighetstrogen bokföring och marginal för föreningens bokföringsmässiga resultat framöver.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	- 3 244 886
Årets resultat	122 720
Årets avsättning till yttre fond	- 350 251
Årets återföring av uppskrivningsfond	129 974
Summa över/underskott	- 3 342 443

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 3 308 835
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 33 608
Totalt	- 3 342 443

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 192 234	1 143 612
Övriga rörelseintäkter		89 710	30 566
Summa rörelseintäkter		1 281 944	1 174 178
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	3	-670 246	-567 038
Administration och förvaltning	4	-83 361	-64 090
Avskrivningar		-234 105	-234 105
Summa rörelsekostnader		-987 712	-865 233
RÖRELSERESULTAT		294 232	308 945
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 504	20 585
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 016	-139 342
Summa finansiella poster		-171 512	-118 757
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		122 720	190 188
RESULTAT FÖRE SKATT		122 720	190 188
ÅRETS RESULTAT		122 720	190 188

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	27 776 337	28 010 442
Summa materiella anläggningstillgångar		27 776 337	28 010 442
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 776 337	28 010 442
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		246 730	253 784
Övriga fordringar		311 947	295 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	14 784	18 470
Summa kortfristiga fordringar		573 461	567 392
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 118 392	848 731
Summa kassa och bank		1 118 392	848 731
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 691 853	1 416 123
SUMMA TILLGÅNGAR		29 468 190	29 426 565

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		96 076	96 076
Upplåtelseavgifter		150 000	150 000
Uppskrivningsfond		24 582 995	24 712 969
Underhållsfond		1 128 065	817 213
Summa bundet eget kapital		25 957 136	25 776 258
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 465 163	-3 474 473
Årets resultat		122 720	190 188
Summa fritt eget kapital		-3 342 443	-3 284 285
SUMMA EGET KAPITAL		22 614 693	22 491 973
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7 , 8	6 343 150	0
Summa långfristiga skulder		6 343 150	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		6 343 150	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7 , 8	89 100	6 521 350
Leverantörsskulder		49 679	46 557
Skatteskulder		7 773	3 154
Övriga skulder		17 387	20 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	346 408	342 955
Summa kortfristiga skulder		510 347	6 934 592
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		510 347	6 934 592
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 468 190	29 426 565

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	294 232	308 945
Avskrivningar	234 105	234 105
Summa	528 337	543 050
Erhållen ränta	10 299	16 790
Erlagd ränta	-187 324	-139 947
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	351 312	419 893
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-9 864	-121 046
Förändring av rörelseskulder	17 313	90 583
Kassaflöde från den löpande verksamheten	358 761	389 430
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-89 100	-89 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-89 100	-89 100
Årets kassaflöde	269 661	300 330
Likvida medel vid årets början	848 731	548 401
Likvida medel vid årets slut	1 118 392	848 731

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp redovisas i kr om inget annat anges.

Underhåll och underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet baseras på underhållsplanen. lanspråktagande föreslås i resultatdispositionen och beslutas av stämman.

Skulder hos kreditinstitut

Föreningen följer god redovisningssed och redovisar de lån som förfaller inom ett år från räkenskapsårets slut som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras ske under nästkommande räkenskapsår.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	67

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

Taxeringsvärden för hyreshus från 2025 gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2028.
2025 blir avgiften 1 724 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Årsavgifter

I årsavgiften ingår värme, vatten, avfallshantering, bredband och kabel-TV. Medlemmarna har egna elavtal.

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	988 562	945 735
Hysesintäkter		
Lokaler	182 742	179 910
Övriga intäkter		
Vidarefakturerering sophantering	20 930	17 969
Totalt nettoomsättning	1 192 234	1 143 612

Not 3. Fastighetskostnader

Taxebundna kostnader

	2025	2024
El	21 231	19 445
Uppvärmning	120 459	139 663
Vatten och avlopp	114 434	79 222
Avfallshantering	48 463	49 162

304 586 287 492

Övriga driftkostnader

Fastighetsskötsel	412	511
Bredband/kabel-TV	55 617	54 775
Övriga serviceavtal	1 466	1 484
Fastighetsförsäkring	42 638	41 197
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	40 158	35 560

140 291 133 527

Reparationer

Invändigt	0	20 018
Fönster och dörrar	1 293	0
Installationer och teknik	13 200	69 612
Besiktningar och försäkringsärenden	177 268	16 990

191 761 106 620

Planerat underhåll

Rör	29 855	0
OVK	0	27 651
Besiktningar och försäkringsärenden	3 753	11 748

33 608 39 399

Totalt fastighetskostnader

670 246 567 038

Not 4. Administration och förvaltning

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning	53 803	51 147
Revision	10 000	0

63 803 51 147

Administration

Föreningsomkostnader	8 952	7 719
Bankkostnader	45	1 695
Övriga administrativa kostnader	10 561	3 528

19 558 12 943

Totalt administration och förvaltning

83 361 64 090

Not 5. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	6 942 057	6 942 057
Uppskrivning byggnader	8 664 943	8 664 943
Uppskrivning mark	16 178 000	16 178 000
Utgående anskaffningsvärden	31 785 000	31 785 000
Ingående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 774 558	- 3 540 453
Årets avskrivning på byggnader	- 104 131	- 104 131
Årets avskrivning på byggnader, uppskrivningsfond	- 129 974	- 129 974
Utgående avskrivningar	-4 008 663	-3 774 558
Utgående redovisat värde	27 776 337	28 010 442
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	16 497 000	15 607 000
Taxeringsvärde mark	11 788 000	16 178 000
	28 285 000	31 785 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	27 200 000	31 000 000
Lokaler	1 085 000	785 000
	28 285 000	31 785 000

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	3 795
Ekonomisk förvaltning	10 317	10 111
Bredband, TV	4 467	4 564
Summa	14 784	18 470

Not 7. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek 838855	2027-03-30	3,03 %	6 432 250	0
Swedbank 2858803279	2025-03-25	1,15 %	0	4 625 000
Stadshypotek 604177	2025-04-01	3,44 %	0	955 450
Stadshypotek 604176	2025-04-01	3,44 %	0	940 900
Summa skulder till kreditinstitut			6 432 250	6 521 350
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-89 100	-6 521 350
			6 343 150	0

Not 8. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	7 799 000	7 799 000
Summa:	7 799 000	7 799 000

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	0	9 308
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	306 586	302 246
Upplupna driftskostnader	29 822	31 401
Upplupet revisionsarvode	10 000	0
Summa	346 408	342 955

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften höjdes med 3% från och med 1 april 2026.

Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-14

Anton Norell
Ordförande

Wilma Olofsson
Ledamot

Camilla Orjuela
Ledamot

Gunnar Roberger
Ledamot

Sara Wikström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Patrik Hansén
Auktoriserad revisor
Access Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLODNÄVAN 1
Org.nr. 757200-2199

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLODNÄVAN 1 för år 2025. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller asidosättande 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 och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLODNÄVAN 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Växjö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 15 maj 2026



BrfBlodnävan ÅR25+RB.pdf

(141771 byte)

SHA-512: c08c07387bb79d2b432ef40f15c6c4f871db4
b90e29abe9493cf8d5a5a6e42153ce18eed212d70fe154
a45432210174c8427281246fc3ac1292b90da08eb31ec

Underskrifter

2026-05-12 21:44:27 (CET)



Anton Kristoffer Norell

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-13 07:10:09 (CET)



Camilla Kristina Magdalena Orjuela

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-13 07:38:15 (CET)



Gunnar Roberger

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-13 08:43:01 (CET)



Sara Vera Marie Wikström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-14 08:02:35 (CET)



Wilma Louise Olofsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-15 13:51:11 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

bfa3b645467639c4e8ceb1a4b098f77c364c7bd5e05f9aa500f2ba72c968d1b31340ddf4df7f79c1cd0f414658552c4d4607bb7049355d2975f66ad2bb7cd2a9



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.