



## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening  
Blodrisikan i Vetlanda

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Blodrisikan i Vetlanda

Org.nr 727500-1720

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret  
**2024-01-01--2024-12-31**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Vetlanda.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes år 1979 på fastigheten Blodrisikan 2 och Stensåkra 3:4 i Vetlanda som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Stens väg 3 A-B, 5 A-C, 7 A-B, 9 A-C och 11 A-B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	6 st	2 rok	432,0 m <sup>2</sup>
		18 st	3 rok	1 476,0 m <sup>2</sup>
		24 st	4 rok	2 508,0 m <sup>2</sup>
		48 st		4 416,0 m <sup>2</sup>
Garage	Hysesrätt	48 st		774 m <sup>2</sup>
P-platser	Hysesrätt	28 st		
		77 st		
Totalt		125 st		5 190 m <sup>2</sup>

De senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Byte och datorisering av fjärrvärmeanläggning (2023)
- Installation av givare för temperatur i alla lägenheter (2023)
- Installation av solceller med lagringstankar för varmvatten (2023)
- Installation av individuell mätning av el i alla lägenheter (2023)
- Renovering av tak (2023)
- Underhåll av takplåt, loftgångar, balkonger samt hänggrännor på hus 9 (2023)
- Byte av överliggare balkongräcken (2022)
- Asfaltering av gård och parkering, samt justering av kantsten (2021)
- Byte av häckar mot Stens Väg (2021)
- OVK-besiktning (2021)
- Rengöring av ventilation (2021)
- Plank runt containern (2020)
- Utbyte av dåliga häckar och buskar (2020)

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Renovering och målning av staket och vindskydd

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2024-12-09.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som regelbundet uppdateras. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Fortsatt underhåll av staket och vindskydd
- Byte av garageportar
- Utbyte av brevlådor till boxar

### Aktiviteter

Föreningen har inte anordnat några aktiviteter under 2024.

### Ekonomi

Avgifterna höjdes senast 2024-01-01 med 3 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2025 har man beslutat att årsavgifterna höjs med 3 %.

## Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 28 (32) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 62 medlemmar (63) varav HSB Göta utgör en. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 2 (4) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Jörgen Jansson	ordförande
Vedjid Glamocanin	vice ordförande
Maria Frödeberg	sekreterare
Anette Björklund	ledamot
Torbjörn Franzén	ledamot
Torbjörn Hägg	HSB-ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jörgen Jansson, Vedjid Glamocanin, Maria Frödeberg och Torbjörn Franzén.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Vedjid Glamocanin, Jörgen Jansson, Torbjörn Franzén och Maria Frödeberg, två i förening.

Vicevärd har varit Jörgen Jansson.

Revisor har varit Martina Jansson, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas har stämman överlåtit till styrelsen att utse.

Valberedning har varit Håkan Svensson (sammanställande) och Jörgen Bjödstrup.

**Flerårsöversikt**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning, tkr	3 226	3 019	2 799	2 799	2 799
Res. efter finansiella poster, tkr	175	39	330	305	341
Årsavgifter kr/kvm upplåtet med bostadsrätt *)	713	669			
Skuldsättning kr/kvm *)	2 327	2 803	2 872	2 936	3 000
Skuldsättning kr/kvm upplåtet med bostadsrätt *)	2 735	2 803	2 872	2 936	3 000
Sparande kr/kvm *)	187	231			
Räntekänslighet i % *)	3,8	4,2			
Energikostnad kr/kvm *)	166	157			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter *)	98	98			

\*) Nytt nyckeltal 2023

**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	883 200	0	914 686	1 355 199	39 371
Resultatdisp enl stämmobeslut -22				39 371	-39 371
				1 394 570	
Reservering till yttre underhåll -23			300 000	-300 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -23			-282 667	282 667	
Årets resultat					174 967
Belopp vid årets slut	883 200	0	932 019	1 377 237	174 967

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	1 377 237
Årets resultat	174 967
	<u>1 552 204</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	1 552 204
	<u>1 552 204</u>

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 932 019kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 225 680	3 018 613
Summa rörelsens intäkter		3 225 680	3 018 613
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 856 389	-1 698 387
Periodiskt underhåll		-282 667	-444 527
Övriga externa kostnader	Not 3	-32 100	-33 800
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-143 619	-134 149
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-514 431	-534 734
Summa rörelsens kostnader		-2 829 206	-2 845 597
<b>Rörelseresultat</b>		<b>396 474</b>	<b>173 016</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 211	61 996
Räntekostnader och liknande resultatposter		-267 718	-195 641
Summa finansiella poster		-221 507	-133 645
<b>Årets resultat</b>		<b>174 967</b>	<b>39 371</b>

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 14 Not 6	12 901 115	13 383 661
Mark		504 400	504 400
Markanläggningar	Not 7	510 160	542 045
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	0	0
		<u>13 915 675</u>	<u>14 430 106</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 916 175</u>	<u>14 430 606</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Göta		897 592	612 847
Övriga fordringar	Not 10	20 079	359 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	163 725	144 395
		<u>1 081 396</u>	<u>1 116 399</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton	Not 13	447 353	1 060 859
		<u>447 353</u>	<u>1 060 859</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 528 750</u>	<u>2 177 258</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>16 444 924</u></b>	<b><u>16 607 864</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	883 200	883 200
Fond för yttre underhåll	932 019	914 686
	<u>1 815 219</u>	<u>1 797 886</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 377 237	1 355 199
Årets resultat	174 967	39 371
	<u>1 552 204</u>	<u>1 394 570</u>
Summa eget kapital	<u>3 367 423</u>	<u>3 192 456</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>8 798 484</u>	<u>5 282 281</u>
	8 798 484	5 282 281
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 3 277 245	7 097 220
Leverantörsskulder	140 489	203 242
Skatteskulder	7 603	5 635
Fond för inre underhåll	432 708	408 812
Övriga skulder	Not 15 1 276	1 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>419 697</u>	<u>416 257</u>
	4 279 017	8 133 127
Summa skulder	<u>13 077 501</u>	<u>13 415 408</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>16 444 924</u></b>	<b><u>16 607 864</u></b>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	174 967	39 371
Avskrivningar	514 431	534 734
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>689 398</u>	<u>574 105</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	319 748	-393 279
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-34 135	112 553
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>975 012</u>	<u>293 378</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-1 477 267
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-1 477 267</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-303 772	-303 772
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-303 772</u>	<u>-303 772</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>671 240</b>	<b>-1 487 661</b>
<b>Likvida medel vid årets början *)</b>	<b>1 673 706</b>	<b>3 161 366</b>
<b>Likvida medel vid årets slut *)</b>	<b>2 344 946</b>	<b>1 673 706</b>

\*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31

## Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### 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. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,5
Ombyggnader	4,2
Markanläggning	5,4

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 förändringar redovisas framåtriktat.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 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. Beskattningen 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 12 185 193kr.

Noter		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>			
<b>Avsättningar</b>			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter, bostäder	2 881 872	2 797 776
	Hyror	144 750	129 600
	Elintäkter	79 837	285
	Övriga intäkter	197 567	167 773
	Bruttoomsättning	3 304 026	3 095 434
	Hysesbortfall	-1 750	-225
	Avsatt till inre fond	-76 596	-76 596
		<b>3 225 680</b>	<b>3 018 613</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	310 340	336 350
	Reparationer	47 739	59 474
	El	136 268	85 616
	Uppvärmning	462 516	403 048
	Vatten	260 796	206 580
	Sophämtning	73 323	75 837
	Kabel-TV, internet	194 210	166 008
	Övriga avgifter	76 047	64 422
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	89 300	87 332
	Förvaltningsarvoden	124 088	102 072
	Övriga driftskostnader	81 762	111 648
		<b>1 856 389</b>	<b>1 698 387</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisor - BoRevision	12 200	13 900
	Medlemsavgifter	19 900	19 900
		<b>32 100</b>	<b>33 800</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.			
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	57 300	52 000
	Vicevärdsarvode	37 700	36 455
	Revisorsarvode	3 500	3 500
	Löner och andra ersättningar	22 027	22 543
	Sociala kostnader	22 233	19 451
		142 760	133 949
	<b>Övriga anställda</b>		
	Löner och ersättningar	600	0
	Sociala kostnader	189	200
	Övriga personalkostnader	70	0
		859	200
	<b>Totalt</b>	<b>143 619</b>	<b>134 149</b>
<b>Not 5</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	482 546	496 683
	Markanläggningar	31 885	38 051
		<b>514 431</b>	<b>534 734</b>

Noter	2024-12-31	2023-12-31
<b>Not 6 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år värdeår enligt taxeringsbeslut	2098 1979	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	20 503 503	19 026 236
Årets investeringar	0	1 477 267
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 503 503	20 503 503
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 119 842	-6 623 159
Årets avskrivningar	-482 546	-496 683
Utgående avskrivningar	-7 602 388	-7 119 842
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>12 901 115</b>	<b>13 383 661</b>
Taxeringsvärde för Blodrisikan 2 och Stensåkra 3:4		
Byggnad - bostäder	27 000 000	27 000 000
Byggnad - lokaler	456 000	456 000
	27 456 000	27 456 000
Mark - bostäder	8 200 000	8 200 000
Mark - lokaler	650 000	650 000
	8 850 000	8 850 000
Taxeringsvärde totalt	36 306 000	36 306 000
<b>Not 7 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	699 405	699 405
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	699 405	699 405
Ingående ackumulerade avskrivningar	-157 360	-119 309
Årets avskrivningar	-31 885	-38 051
Utgående avskrivningar	-189 245	-157 360
<b>Bokfört värde</b>	<b>510 160</b>	<b>542 045</b>
<b>Not 8 Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	171 571	171 571
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 571	171 571
Ingående avskrivningar	-171 571	-171 571
Utgående avskrivningar	-171 571	-171 571
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
<b>Not 10 Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	7 392	6 717
Övriga fordringar	12 687	352 440
	20 079	359 157
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	163 725	144 395
	163 725	144 395

Noter		2024-12-31	2023-12-31
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>			
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid
SBAB	2024-10-11	2025-01-14	3mån
			Ränta
			3,55%
			Belopp
			1 000 000
			<b>1 000 000</b>
<b>Not 13 Bankkonton</b>			
Swedbank			17 804
SBAB			429 549
			<b>447 353</b>
			10 316
			1 050 542
			<b>1 060 858</b>
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum
Länsförsäkringar Hyr	90296547443	3,14%	2027-09-30
Swedbank Hypotek	Å 2854521008	3,39%	2025-12-28
Swedbank Hypotek	Å 2951667431	3,39%	2025-03-28
Swedbank Hypotek	Å 2953253313	1,06%	2028-12-21
Swedbank Hypotek	Å 2954304008	1,21%	2026-12-22
			Total låneskuld
			3 740 203
			2 448 534
			604 711
			3 150 000
			2 132 281
			12 075 729
			Nästa års amort./konv.
			44 000
			2 448 534
			604 711
			100 000
			80 000
			3 277 245
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			<b>8 798 484</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			10 679 049
Kortfristig del av långfristig skuld			<b>3 277 245</b>
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 279 336kr.			<b>7 097 220</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>			
Uttaga pantbrev i fastighet			15 541 500
			15 541 500
<b>Not 15 Övriga kortfristiga skulder</b>			
Källskatt			952
Arbetsgivaravgifter			324
			<b>1 276</b>
			1 464
			498
			<b>1 962</b>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>			
Upplupna räntekostnader			31 549
Övriga upplupna kostnader			114 929
Förutbetalda hyror och avgifter			273 219
			<b>419 697</b>
			23 232
			147 601
			245 424
			<b>416 257</b>

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Vetlanda

Jörgen Jansson

Vedjid Glamocanin

Maria Frödeberg

Anette Björklund

Torbjörn Franzén

Torbjörn Hägg

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**Martina Jansson  
Av föreningen vald revisorCarina Westlund Myrén  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Blodriskan i Vetlanda, org.nr. 727500-1720

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Blodriskan i Vetlanda för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 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 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 Blodrisikan i Vetlanda för räkenskapsåret 2024 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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.

Vetlanda

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Martina Jansson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Blodrisikan i Vetlanda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JÖRGEN JANSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 18:59:39



**TORBJÖRN FRANZÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 19:13:26



**TORBJÖRN HÄGG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 18:59:50



**MARIA FRÖDEBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 18:59:53



**ANETTE BJÖRKLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 20:41:59



**VEDJID GLAMOCANIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 18:24:02



**MARTINA JANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 20:24:20



**CARINA WESTLUND MYRÉN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 11:26:21



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Blodrisikan i Vetlanda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARTINA JANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 20:25:44



**CARINA WESTLUND MYRÉN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 11:26:35



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.