

Årsredovisning 2025

Brf Gennakern på Limhamn

769630-7235



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gennakern på Limhamn

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Duvbåten 1	2018	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If genom Gallagher, försäkringsmäklare.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 102 bostadsrätter om totalt 7 174 kvm. Byggnadernas totalyta är 9 397 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Petersen	Ordförande
Håkan Otterström	Suppleant
Mika Hallbäck Vuorenpää	Suppleant
Joakim Olsson	Styrelseledamot
Lars-Erik Alm	Styrelseledamot
Marie Louise Moberg Andersen	Styrelseledamot
Stefan Lundahl	Styrelseledamot

Valberedning

Pär Selby & Petra Johannesson

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening utav ordförande, Peter Alex-Petersen, kassör Marie-Louise Moberg Andersen och sekreterare, Lars Erik Alm

Revisorer

Azets Revision & Rådgivning AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-12. Stadgeändringar och energiprojekt.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2068. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025 ● Det har gjorts kontroll och service på tekniska installationer, bytts batterier för brandluksautomatik och bytts fjädrar för garageporten.

Planerade underhåll

2026 ● För 2026 är fokus på batterier för nödbelysningar, gassensorer, översyn på värmepumpar och fläktar.

Övrig verksamhetsinformation

Under 2025 genomfördes styrelsemötena, 15 stycken, som fysiska möten med möjlighet till videokonferens för den som så önskade. Styrelsen har tidigare beslutat att fokusera på tre områden, ekonomi, 5-årsbesiktning och underhållsplan. 5-årsbesiktningen i slutet av 2023 resulterade i åtgärder även under 2025. Diskussion pågår med Skanska om vissa smärre utestående åtgärder.

Underhållsplanen omfattar åtgärder på längre sikt och integreras i framtida budgetarbeten. Ekonomin följs upp varje månad med fokus på likviditet och resultat. Speciellt drift- och finansiella kostnader är kontinuerligt föremål för kostnadsbesparande åtgärder

Revision av stadgarna förbereddes och fastslogs vid extrastämma, 250312 och efterföljande ordinarie stämma 250519.

Återvinningsrummet har i stort sett fungerat bra under året, dock blir det då och då problem på grund av bristande sortering och dålig komprimering av kartonger och plastförpackningar. Föreningen hade mingeldagar med trädgårdsarbete, städning ute och inne i garaget. Dessa gav många trevliga pratstunder och nya kontakter mellan medlemmarna som deltog. Styrelsens arbete för krisberedskap redovisades vid höstminglet. En örtagård har anlagts och ersatte sandlådan vilket firades med provsmakning. Stort tack till trädgårdsgruppen som varit i gång med ytterligare trädgårdsskötsel.

Relevant information från Bopärmen har skannats och finns nu tillgänglig för medlemmarna i Nabos portal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Då räntorna på föreningens lån tar en mycket stor del av budgeten så anlitas en konsult för att få förmånligaste möjliga räntor för de lån som lades om i december 2025.

Kostnaden för energi är en annan stor kostnad i vår budget och kostnaden var fortsatt hög under 2025. Detta föranledde att nytt avtal slöts med Fortum för elleveranser med förväntad lägre kostnad framöver.

Ytterligare omförhandlade avtal, som bedöms minska kostnaderna för föreningens medlemmar är, föreningens försäkring samt nytt upplägg för elbilsladdningen i garaget.

En av värmepumparna fick kompressorhaveri utan återvinning av värme från ventilationsluften. Tur i oturen var att haveriet skedde under sommarhalvåret och återvinningen kom i gång till eldningssäsongen. Arbetet med att hitta energibesparing har fortsatt. Styrelsen har haft diskussioner med leverantörer som ledde till beslut om att skjuta upp investering i enbart solceller.

Budget har upprättats i samarbete med NABO. Budgeten låg sedan till grund för beslut om en höjning av årsavgiften för år 2026 och troligen blir det liknande höjning även för 2027 för att ge tillräcklig balans i kassaflödet. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgift 1 2026-01-01 med 5 %.

Från och med räkenskapsåret 2025 upprättar föreningen sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3) i stället för tidigare tillämpade BFAR 2016:10 (K2), i enlighet med uppdaterat regelverk för bostadsrättsföreningar.

Övergången innebär att föreningen tillämpar ett komponentbaserat synsätt vid redovisning av anläggningstillgångar. Byggnaden delas därmed upp i betydande komponenter med olika nyttjandeperioder som skrivs av var för sig, i stället för att tidigare skrivas av som en enhet.

Förändringen påverkar främst föreningens avskrivningar samt bedömningen av framtida investeringar, det vill säga huruvida dessa ska aktiveras som tillgång eller kostnadsföras som underhåll. Övergången är redovisningsteknisk och påverkar inte föreningens likviditet eller faktiska betalningsförmåga.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 7%.

Förändringar i avtal

Föreningens avtal för tjänster och maskinellt underhåll går igenom löpande och omförhandlas alternativt upphandlas på nytt vid behov för balans mellan kostnad och nödvändig täckning av kostnaderna för våra installationer. En sådan förändring för 2025 var tätare inspektion av ventilationsaggregaten.

Nytt uppdaterat avtal om utökad trädgårdsskötsel har ingåtts under 2025. Föreningen har tecknat avtal för snöröjning och jourberedskap. Som nämnts ovan har även avtal slutits avseende elleveranser, föreningens försäkring samt laddlösning för elbilar. Nytt avtal med bilpool har slutits med Kinto.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 151 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 149 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 159 452	6 673 906	6 422 479	6 344 809
Resultat efter fin. poster	-2 745 159	-1 421 052	-946 749	-395 547
Soliditet (%)	74	74	74	73
Yttre fond	1 547 560	1 188 860	1 015 226	656 526
Taxeringsvärde	283 400 000	277 400 000	277 400 000	277 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	883	818	788	777
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,5	87,2	83,1	86,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 824	13 067	13 331	13 665
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 790	9 976	10 177	10 432
Sparande / kvm totalyta, kr	119	166	236	273
Elkostnad / kvm totalyta, kr	85	74	74	119
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	47	38	25	26
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	35	31	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	166	147	130	170
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,37	2,60	1,92	0,98
Räntekänslighet (%)	14,52	15,97	16,92	17,58

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 488 719 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage.

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Samtidigt konstateras att likviditeten är god. Styrelsen fortsätter arbetet med att balansera likviditet, underhåll, driftkostnader, sparande och intäkter med syfte att minska låneskulden samtidigt som god likviditet och rimlig årsavgift bibehålles.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	262 975 000	-	-	262 975 000
Upplåtelseavgifter	13 332 652	-	-	13 332 652
Fond, yttre underhåll	1 188 860	-	358 700	1 547 560
Balanserat resultat	-3 988 817	-1 421 052	-358 700	-5 768 569
Årets resultat	-1 421 052	1 421 052	-2 745 159	-2 745 159
Eget kapital	272 086 643	0	-2 745 159	269 341 484

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 768 569
Årets resultat	-2 745 159
Totalt	-8 513 728

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	358 700
Att från yttre fond i anspråk ta	-9 966
Balanseras i ny räkning	-8 862 462
	-8 513 728

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 159 452	6 673 906
Övriga rörelseintäkter	3	84 184	61 153
Summa rörelseintäkter		7 243 636	6 735 059
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 726 823	-2 472 756
Övriga externa kostnader	9	-251 722	-265 135
Personalkostnader	10	-73 774	-73 027
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 844 320	-2 978 868
Summa rörelsekostnader		-6 896 639	-5 789 786
RÖRELSERESULTAT		346 996	945 272
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 912	94 253
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 126 067	-2 460 577
Summa finansiella poster		-3 092 155	-2 366 324
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 745 159	-1 421 052
ÅRETS RESULTAT		-2 745 159	-1 421 052

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	359 396 752	363 241 072
Summa materiella anläggningstillgångar		359 396 752	363 241 072
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		359 396 752	363 241 072
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		37 395	25 067
Övriga fordringar	13	2 424 563	2 059 067
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	619 277	623 976
Summa kortfristiga fordringar		3 081 235	2 708 110
Kassa och bank			
Kassa och bank		92 699	1 056 331
Summa kassa och bank		92 699	1 056 331
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 173 934	3 764 441
SUMMA TILLGÅNGAR		362 570 686	367 005 513

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		276 307 652	276 307 652
Fond för yttre underhåll		1 547 560	1 188 860
Summa bundet eget kapital		277 855 212	277 496 512
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 768 569	-3 988 817
Årets resultat		-2 745 159	-1 421 052
Summa ansamlad förlust		-8 513 728	-5 409 869
SUMMA EGET KAPITAL		269 341 484	272 086 643
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	58 521 788	62 721 834
Summa långfristiga skulder		58 521 788	62 721 834
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	33 477 167	31 021 291
Leverantörsskulder		362 856	303 080
Skatteskulder		0	5 562
Övriga kortfristiga skulder		83 274	94 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	784 117	772 388
Summa kortfristiga skulder		34 707 414	32 197 036
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		362 570 686	367 005 513

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	346 996	945 272
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 844 320	2 978 868
	4 191 316	3 924 140
Erhållen ränta	46 112	80 011
Erlagd ränta	-3 126 835	-2 459 109
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 110 593	1 545 042
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 190	245 008
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	55 270	-32 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 143 672	1 757 905
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-243 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-243 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 744 170	-1 893 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 744 170	-1 893 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-600 498	-378 095
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 115 329	3 493 424
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 514 832	3 115 329

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gennakern på Limhamn är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,82 %
Yttertak	3,91 %
Fasader	1,00 %
Balkonger	1,74 %
Fönster	1,74 %
Stamledningar VA	2,14 %
Stamledningar Värme	1,27 %
Styr & övervakning	4,95 %
Ventilation	3,91 %
El	2,14 %
Hissar	3,24 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 601 552	5 235 300
Hysesintäkter, p-platser	775 196	760 482
Kabel-TV/Bredband	244 800	252 858
Vatten	168 309	137 639
El	320 410	245 831
Övriga intäkter	49 185	41 796
Summa	7 159 452	6 673 906

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Laddningstjänst	59 061	58 934
Öres- och kronutjämning	-0	2
Övriga intäkter	474	2 217
Övriga rörelseintäkter	24 649	0
Summa	84 184	61 153

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastskötsel/städ tjänster	177 438	194 783
Besiktning och service	270 023	131 301
Trädgårdsarbete	91 370	52 692
Snöskottning	20 945	25 229
Övrigt	0	63 231
Summa	559 776	467 236

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	5 393	2 383
Bostäder VVS	16 253	7 149
Dörrar och lås/porttele	517	47 192
Värme	1 726	0
Ventilation	0	22 395
El	0	3 313
Kabel-tv/bredband	0	23 481
Hissar	45 936	26 902
Fasader	2 891	0
Fönster	0	40 835
Garage och p-platser	33 947	875
Försäkringsärende/vattenskada	55 820	0
Summa	162 484	174 525

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	9 966	0
Summa	9 966	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	801 612	692 084
Uppvärmning	441 587	357 909
Vatten	317 399	330 009
Sophämtning	29 286	30 866
Summa	1 589 884	1 410 868

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	101 161	107 319
Bredband/Kabeltv	249 552	258 808
Fastighetsskatt	54 000	54 000
Summa	404 713	420 127

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 623	11 196
Programvaror	272	70
Övriga förvaltningskostnader	110 398	59 798
Juridiska kostnader	0	16 125
Revisionsarvoden	25 938	18 563
Ekonomisk förvaltning	111 252	124 353
Konsultkostnader	0	35 030
Summa	251 483	265 135

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	59 200	57 799
Övriga arvoden	2 000	2 000
Sociala avgifter	12 574	13 228
Summa	73 774	73 027

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 125 891	2 459 750
Övriga räntekostnader	176	827
Summa	3 126 067	2 460 577

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	381 118 652	380 875 652
Årets inköp	0	243 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	381 118 652	381 118 652
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-17 877 580	-14 898 712
Årets avskrivning	-3 844 320	-2 978 868
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 721 900	-17 877 580
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	359 396 752	363 241 072
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>85 340 000</i>	<i>85 340 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	211 400 000	203 400 000
Taxeringsvärde mark	72 000 000	74 000 000
Summa	283 400 000	277 400 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 980	69
Skattefordringar	450	0
Nabo Klientmedelskonto	1 364 378	2 045 612
Borgo	1 057 755	13 386
Summa	2 424 563	2 059 067

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	559 818	505 830
Försäkringspremier	28 689	76 091
Förvaltning	28 728	27 813
Inkomsträntor	2 042	14 242
Summa	619 277	623 976

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2025-12-28	3,93 %		20 515 625
SEB	2025-12-28	3,93 %		10 505 666
SBAB	2026-11-17	3,26 %	21 802 500	21 802 500
SBAB	2026-11-17	3,26 %	10 781 667	10 781 667
Swedbank	2027-12-22	2,84 %	10 365 747	10 564 667
Swedbank	2027-12-22	2,84 %	19 362 625	19 573 000
Danske Bank	2028-12-29	2,87 %	19 343 500	
Danske Bank	2028-12-29	2,87 %	10 342 916	
Summa			91 998 955	93 743 125
Varav kortfristig del			33 477 167	31 021 291

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 85 747 955 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 057	61 793
El	100 823	83 803
Uppvärmning	42 254	57 593
Vatten	30 114	27 623
Sociala avgifter	18 758	18 663
Utgiftsräntor	12 163	12 931
Förutbetalda avgifter/hyror	508 948	491 982
Beräknat revisionsarvode	20 000	18 000
Summa	784 117	772 388

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	104 450 000	104 450 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-09.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Peter Petersen
Ordförande

Joakim Olsson
Styrelseledamot

Lars-Erik Alm
Styrelseledamot

Marie Louise Moberg Andersen
Styrelseledamot

Stefan Lundahl
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Azets Revision & Rådgivning AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 20:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.04.2026 15:26

DOCUMENT ID:

BkkQFXH2bg

ENVELOPE ID:

HJY7YQHhWI-BkkQFXH2bg

DOCUMENT NAME:

Brf Gennakern på Limhamn, 769630-7235 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

40b9c301c22e0b5446faed1e06a7a86cee8e2210286ab191d8c55645301f0ba682242986d4c940c6f4c2c29e506b2e5c3dbdd0aa356bc4accec56b4dfc1f10a4

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOAKIM ERIK INGEMAR O LSSON jkimolsson@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 15:53 09.04.2026 15:52	eID Low	Swedish BankID IP: 77.53.180.103
2. LARS-ERIK ALM larserik.alm@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 17:31 09.04.2026 17:28	eID Low	Swedish BankID IP: 98.98.190.51
3. Peter Petersen petersenpeter941@gmail. com	 Signed Authenticated	09.04.2026 21:56 09.04.2026 21:55	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.195.169
4. Stefan Bengt Peter Lunda hl Stefan.lundahl@gmail.co m	 Signed Authenticated	10.04.2026 10:27 10.04.2026 08:29	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.22.48
5. Marie Louise Andersen marielouise.moberg@gm ail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 10:50 10.04.2026 10:50	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.194.50
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@azets.c om	 Signed Authenticated	10.04.2026 20:21 10.04.2026 20:20	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.0

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gennakern på Limhamn, org.nr 769630-7235.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gennakern på Limhamn för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gennakern på Limhamn för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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:

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

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 vi 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 vår 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 överträdelse 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.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 20:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.04.2026 15:26

DOCUMENT ID:

H1cXFmBhZe

ENVELOPE ID:

ByYQFXrnZI-H1cXFmBhZe

DOCUMENT NAME:

RB BRF Gennakern på Limhamn 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

9d3b3fa7baf41ca332a23cb7cc349856fdc4a12d8abefce
556d8113af64d82b9a2f5a8c2f4df112936e3545285019
cd6ba0fd087e94bed46f3bbca2f8ef2d0f0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	10.04.2026 20:21	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@azets.com	Authenticated	10.04.2026 20:20	Low	IP: 208.56.29.0

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed