

Brf Genuan 1
Org nr 769627-1571

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning för 1 januari 2021 t.o.m. 31 december 2022, vilket är föreningens nionde verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229), vilket innebär att den klassificeras som en äkta bostadsrättsförening. Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Västerås kommun.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-05-09 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Rose-Marie Blom	Ordförande	2023
Lars Gunnar Söderkvist	Ledamot	2024
Jenny Ohlson	Ledamot	2023
Anita Palmqvist	Ledamot	2024
Ruben van Kersbergen	Ledamot	2024
Emil Blomqvist	Suppleant	2023
Nathalie Lindell	Suppleant	2023

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande efter stämman.

Föreningens aktuella stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 november 2019.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Till valderedning för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes styrelsen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 1 prisbasbelopp (48 300 kr) exklusive sociala avgifter i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själv om fördelningen av arvodet.

Föreningen är ägare till fastigheten Genuan 1 i Västerås kommun.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fyra till fem våningar med totalt 50 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 3 649 m². Föreningen disponerar över 55 parkeringsplatser. 30 i garage för bil, 3 i garage för MC, 21 parkeringsplatser ute samt 1 gästparkering.

Nybyggnadsår 2016. Värdeår 2016.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen deltar i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Brf Genuan 2 genom delägarförvaltning. Gemensamhetsanläggning omfattar garage, infart till garage med tillhörande tekniska anläggningar såsom port inklusive automatik, parkeringsplatser med motorvärmarruttag samt laddboxar, gångtor, grönytor, belysningsarmaturer med tillhörande ledningar, träningsrum och övernattningsrum samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med upprättad underhållsplan plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 80 kr/m² boarea för föreningens hus.

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2022 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrad. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 729 kr/m².

Byggnaderna färdigställdes och har deklarerats som färdigställda år 2016. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Under räkenskapsåret har åtta (tolv) bostadsrätter överlåtits.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har tecknat avtal med HJT service AB om fastighetsskötsel byggnad samt lokalvård.

Under året har föreningen amorterat 649 968 kronor (866 624 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer tretton.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 79 (78).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ingen avgiftshöjning planerad under 2023.
- Under räkenskapsåret har ett lån bundits i fyra år till en ränta på 3,69%.
- Anläggningsbeslut från Lantmäterienheten att Genuan 1 & 2 kan möjliggöra laddning av elfordon vid parkeringar och i garage i den omfattning som behövs, dock minst 15 platser. Anläggningen avseende laddpunkter skall vara utförd senast 3 år efter anläggningsbeslut 2022-10-24. Enkät gällande laddning av elfordon utförd i december 2022. Inkomna svar kommer att användas som underlag för projektering av laddplatser.
- Genomgång av växter och skötsel av dessa har påbörjats för en trevligare utemiljö.
- Då flertalet stopp i avlopp uppstått under året har ändringar av vattenflödet i toaletterna genomförts i samtliga lägenheter i trappuppgång 123 under 2022. Dock kvarstår det att utföras i samtliga lägenheter i ingång 8 och 121 under januari 2023. Ändring av flödet i lägenheter i ingång 6 har tidigare utförts.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	3 068 927	3 077 243	3 012 003	3 092 080
Resultat efter finansiella poster	kr	246 186	-235 483	345 629	382 440
Soliditet	%	72	71	71	70
Likviditet	%	205	148	143	74
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	693	693	680	680
Skuldsättning per kvm	kr	8 566	8 708	8 898	9 088
Energikostnad per kvm	kr	114	107	88	95
Räntekänslighet	%	15,5	15,7	16,4	16,7
Sparande per kvm	kr	269	296	290	302

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	57 643 000	40 297 000	447 003	1 308 750	-235 483
Reservering till yttre fond			291 920	-291 920	
Ianspråktagande av yttre fond			-606 334	606 334	
Balansering av föregående års resultat				-235 483	235 483
Årets resultat					246 186
Belopp vid årets utgång	57 643 000	40 297 000	132 589	1 387 681	246 186

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 387 681
Årets resultat	246 186
	1 633 867

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	291 920
I ny räkning balanseras	1 341 947
	1 633 867

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	246 186
Dispositioner	-291 920
Årets resultat efter dispositioner	-45 734

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	424 509
---	---------

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 068 927	3 077 243
Summa rörelseintäkter		3 068 927	3 077 243
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 290 792	-1 123 962
Periodiskt underhåll	5	0	-606 334
Övriga externa kostnader	6	-196 131	-166 975
Arvoden och personalkostnader	7	-60 370	-58 590
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-981 298	-981 298
Summa rörelsekostnader		-2 528 591	-2 937 159
Rörelseresultat		540 336	140 084
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	6 053	5 102
Räntekostnader		-300 203	-380 669
Summa finansiella poster		-294 150	-375 567
Resultat efter finansiella poster		246 186	-235 483
Årets resultat		246 186	-235 483
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		246 185	-235 483
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	606 334
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-291 920	-291 920
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-45 735	78 931

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	135 783 689	136 740 112
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	24 875
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>135 783 689</u>	<u>136 764 987</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	11	691 684	922 245
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>691 684</u>	<u>922 245</u>
Summa anläggningstillgångar		136 475 373	137 687 232
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 708	0
Övriga fordringar	12	282 052	471 383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 455	68 430
Klientmedel i SHB		2 556 013	1 578 216
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 910 228</u>	<u>2 118 029</u>
Summa omsättningstillgångar		2 910 228	2 118 029
Summa tillgångar		139 385 601	139 805 261

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		97 940 000	97 940 000
Fond för yttre underhåll		132 589	447 003
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>98 072 589</i>	<i>98 387 003</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 387 681	1 308 750
Årets resultat		246 186	-235 483
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>1 633 867</i>	<i>1 073 267</i>
Summa eget kapital		99 706 456	99 460 270
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	23 850 630	28 182 750
Summa långfristiga skulder		23 850 630	28 182 750
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	15 278 624	11 596 472
Leverantörsskulder		93 071	151 834
Skatteskulder		0	461
Övriga skulder	15	13 388	15 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		443 432	398 241
Summa kortfristiga skulder		15 828 515	12 162 241
Summa eget kapital och skulder		139 385 601	139 805 261

Kassaflödesanalys

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	540 336	140 084
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	981 298	981 298

Erhållen ränta	6 053	5 102
Erlagd ränta	-300 203	-380 669

	1 227 484	745 815
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	185 598	-22 385
Ökning/minskning leverantörsskulder	-58 763	50 123
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	42 885	43 807

Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 397 204	817 360
---	------------------	----------------

Investeringsverksamheten

Återbetalning investeringsmoms	230 561	230 561
--------------------------------	---------	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten	230 561	230 561
---	----------------	----------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-649 968	-866 624
---------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-649 968	-866 624
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	977 797	181 297
Likvida medel vid årets början	1 578 216	1 396 919

Likvida medel vid årets slut	2 556 013	1 578 216
-------------------------------------	------------------	------------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2136)
Insynsskydd	5 år	(t.o.m. år 2022)
Värmestyrning	10 år	(t.o.m. år 2028)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Projektering av laddinfrastruktur kommer utföras under 2023.
- Planerade åtgärder enligt föreningens underhållsplan kommer genomföras.
- Omskrivning av lån i höst 2023.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 529 660	2 529 660
Hyror parkering	354 720	355 620
Vattenavgifter	51 927	56 599
Övriga hyresintäkter	12 000	10 900
Kabel-TV avgifter	132 000	132 000
Övriga intäkter	1 819	464
Brutto	3 082 126	3 085 243
Övriga vakanser hyresförluster (p-platser)	-13 200	-8 000
Summa nettoomsättning	<u>3 068 926</u>	<u>3 077 243</u>

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fastighetsskötsel	216 676	190 390
Reparationer, löpande underhåll	227 085	168 084
Elavgifter	118 332	144 642
Uppvärmning	321 899	263 906
Vatten och avlopp	82 419	78 651
Renhållning	104 593	101 008
Försäkringar	34 775	28 917
Avgift till gemensamhetsanläggning	0	1 558
Kabel-TV/Internet	139 505	123 921
Övriga fastighetskostnader	30 379	6 374
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	15 130	16 510
Summa driftskostnader	<u>1 290 793</u>	<u>1 123 961</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Byte portsystem	0	606 334
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>606 334</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Hyra av lokal	0	1 960
Förbrukningsinventarier*	45 916	0
Kontorsmaterial	0	438
Kommunikation	11 166	4 233
Porto	13	0
Revision	16 600	15 400
Föreningsmöten	9 079	1 469
Ekonomisk och administrativ förvaltning	69 660	66 175
Övriga förvaltningskostnader	11 911	4 192
Konsultarvoden	1 864	46 000
Övriga externa tjänster	29 923	27 109
Summa övriga externa kostnader	196 132	166 976

*Byte nödtelefon

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	48 300	46 800
Sociala kostnader	12 070	11 790
Summa arvoden, personalkostnader	60 370	58 590

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	5 853	5 102
Övriga ränteintäkter	200	0
Summa finansiella intäkter	6 053	5 102

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	114 193 088	114 193 088
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 193 088	114 193 088
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 812 241	-3 855 818
Årets avskrivningar	-956 423	-956 423
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 768 664	-4 812 241
Utgående planenligt värde	<u>108 424 424</u>	<u>109 380 847</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	27 359 265	27 359 265
Utgående planenligt värde	27 359 265	27 359 265
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>135 783 689</u>	<u>136 740 112</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	89 513 000	60 651 000
Taxeringsvärde mark	23 600 000	20 000 000
	<u>113 113 000</u>	<u>80 651 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	111 600 000	79 000 000
Lokaler	1 513 000	1 651 000
	<u>113 113 000</u>	<u>80 651 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	124 375	124 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 375	124 375
Ingående ackumulerade avskrivningar	-99 500	-74 625
Årets avskrivningar	-24 875	-24 875
Utgående ackumulerade avskrivningar	-124 375	-99 500
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>0</u>	<u>24 875</u>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Investeringsmoms	1 613 928	1 613 928
- Ackumulerat utbetalt	-691 683	-461 122
- Omklassificering kortfristig del	-230 561	-230 561
Redovisat värde	<u>691 684</u>	<u>922 245</u>

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	164	217 853
Skattefordringar	919	0
Övriga fordringar	280 969	253 530
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>282 052</u>	<u>471 383</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	3,69	2026-11-12	10 946 504
SEB	0,91	2023-11-28	14 412 000
SEB	0,67	2024-09-28	13 770 750
Summa skulder till kreditinstitut			39 129 254
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-866 624
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-14 412 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			23 850 630
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			34 796 134

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	45 170 000	45 170 000
Summa ställda säkerheter	45 170 000	45 170 000

Not 15 Övriga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Moms	12 128	14 043
Skulder till MBF	1 260	1 190
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>13 388</u>	<u>15 233</u>

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Rose-Marie Blom
Ordförande

Anita Palmqvist

Lars Gunnar Söderkvist

Jenny Ohlson

Ruben Van Kersbergen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Deltagare

ROSE-MARIE BLOM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Rose-Marie Elionor Blom

Rose-Marie Blom

2023-04-11 06:09:00 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ANITA PALMQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANITA PALMQVIST

Anita Palmqvist

2023-04-11 10:08:37 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

JENNY OHLSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jenny Maria Ohlson

Jenny Ohlson

2023-04-11 19:50:31 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

LARS-GUNNAR SÖDERKVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS GUNNAR SÖDERKVIST

Lars-Gunnar Söderkvist

2023-04-12 16:10:55 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

RUBEN VAN KERSBERGEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: RUBEN JOHANNES VAN KERSBERGEN

Ruben van Kersbergen

2023-04-21 09:34:13 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

JOHAN TINGSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN TINGSTRÖM

Johan Tingström

2023-04-21 10:33:42 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Genuan 1, org.nr 769627-1571

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Genuan 1 för år 2022.

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 2022 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 för föreningen.

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 revisorssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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:

- 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.
- 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.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- 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.
- 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 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 Genuan 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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:

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

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

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



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

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Deltagare

JOHAN TINGSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-21 10:26:18 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN TINGSTRÖM

Datum

Johan Tingström

Leveranskanal: E-post