

Brf Genuan 1
Org nr 769627-1571

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning för 1 januari 2023 t.o.m. 31 december 2023, vilket är föreningens tionde verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- tilläggsupplysningar	11

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, Västmanlands län.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-09 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Anita Palmqvist	Ordförande	2024
Lars Gunnar Söderkvist	Ledamot	2024
Nathalie Harlin	Ledamot	2025 (Avgång)
Åsa Nikolaisen	Ledamot	2025
Ruben van Kersbergen	Ledamot	2024

Styrelsen har under året hållit 12 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 Ernst & Young.

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 1,5 prisbasbelopp (78 750 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. Vårdeår 2016.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2030.

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 motorvärmarrutttag samt laddboxar, gångytor, 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 underhållsplam 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 2023 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 sex (åtta) bostadsrätter överlåtit.

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 fastighetskötsel byggnad samt lokalvård.

Under året har föreningen amorterat 866 624 kronor (649 968 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 elva.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 79 (79).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Installation av 8 laddningspunkter utomhus för elfordon. Erhållit 83 300 kr i bidrag från Naturvårdsverket.
- Servitut för allmän gång- och cykeltrafik inklusive belysning är klart. Vi har erhållit 163 500 kr från Västerås stad.
- Större underhållsarbete av växter och gräsmatta har skett under året. Föryngrings beskurit buskar, jordförbättrat och omplantering av 160 stycken aroniabuskar samt vertikalskärning och toppdressing av gräsmatta. Rabattkant av lärkträd har satts upp längs en del rabatter.
- Under räkenskapsåret har ett lån bundits på 3 år och flyttats från SEB till Handelsbanken för att få en lägre bolåneränta som landade på 4,0%.
- Ändring av vattenflödet i toaletter för att motverka stopp i avlopp är nu genomförda i samtliga lägenheter.

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

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	132 589	1 387 681	246 186
Reservering till yttre fond			291 920	-291 920	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				246 186	-246 186
Årets resultat					<u>-71 742</u>
Belopp vid årets utgång	57 643 000	40 297 000	424 509	1 341 947	-71 742

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	3 080 118	3 068 927	3 077 243	3 012 003
Resultat efter finansiella poster	kr	-71 742	246 186	-235 483	345 629
Soliditet	%	72	72	71	71
Likviditet	%	207	205	148	143
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	693	693	693	680
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	744			
Skuldsättning per kvm	kr	8 376	8 566	8 708	8 898
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	10 486	10 723	10 901	11 139
Energikostnad per kvm	kr	127	114	107	88
Räntekänslighet (grundavgift)	%	15,1	15,5	15,7	16,4
Räntekänslighet (total avgift)	%	14,1			
Sparande per kvm	kr	159	269	296	290
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	83,67			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter för servitut från Västerås stad.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

UNDERHÅLL

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en egenupprättad underhållsplan/underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2030.

KASSAFLÖDE

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året. Föreningen erhåller även återbetalning av investeringsmoms vilken påverkar föreningens kassaflöde men inte årets resultat.

SKULDSÄTTNING

Framtida låneomsättningar kommer att påverka föreningens räntekostnader, se not Skulder till kreditinstitut. Ökade räntekostnader är den primära anledningen till årets negativa resultat.

SUMMERING

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 341 947
Årets resultat	-71 742
	<hr/>
	1 270 205

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	291 920
I ny räkning balanseras	978 285
	<hr/>
	1 270 205

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-71 742
Dispositioner	-291 920
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	-363 662
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	716 429
---	---------

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 080 118	3 068 927
Övriga rörelseintäkter		163 500	0
Summa rörelseintäkter		3 243 618	3 068 927
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 454 182	-1 290 792
Övriga externa kostnader	5	-184 394	-196 131
Arvoden och personalkostnader	6	-100 879	-60 370
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-961 976	-981 298
Summa rörelsekostnader		-2 701 431	-2 528 591
Rörelseresultat		542 187	540 336
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	47 667	6 053
Räntekostnader		-661 596	-300 203
Summa finansiella poster		-613 929	-294 150
Resultat efter finansiella poster		-71 742	246 186
Årets resultat		-71 742	246 186
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-71 742	246 185
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-291 920	-291 920
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-363 662	-45 735

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	134 905 013	135 783 689
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>134 905 013</u>	<u>135 783 689</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	9	461 123	691 684
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>461 123</u>	<u>691 684</u>
Summa anläggningstillgångar		135 366 136	136 475 373
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		60	3 708
Övriga fordringar	10	255 830	282 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 060	68 455
Klientmedel i SHB		2 896 452	2 556 013
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 225 402</u>	<u>2 910 228</u>
Summa omsättningstillgångar		3 225 402	2 910 228
Summa tillgångar		138 591 538	139 385 601

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		97 940 000	97 940 000
Fond för yttre underhåll		424 509	132 589
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>98 364 509</u>	<u>98 072 589</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 341 947	1 387 681
Årets resultat		-71 742	246 186
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 270 205</u>	<u>1 633 867</u>
Summa eget kapital		99 634 714	99 706 456
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	23 625 256	23 850 630
Summa långfristiga skulder		<u>23 625 256</u>	<u>23 850 630</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	14 637 374	15 278 624
Leverantörsskulder		139 456	93 071
Övriga skulder	13	14 389	13 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		540 349	443 432
Summa kortfristiga skulder		<u>15 331 568</u>	<u>15 828 515</u>
Summa eget kapital och skulder		138 591 538	139 385 601

Kassaflödesanalys

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 542 187 540 336

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar 961 976 981 298

Erhållen ränta 47 667 6 053

Erlagd ränta -661 596 -300 203

890 234 **1 227 484**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 25 266 185 598

Ökning/minskning leverantörsskulder 46 385 -58 763

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 97 918 42 885

Kassaflöde från den löpande verksamheten 1 059 803 1 397 204

Investeringsverksamheten

Återbetalning investeringsmoms 230 561 230 561

Investeringar i materiella anläggningstillgångar -83 300 0

Kassaflöde från investeringsverksamheten 147 261 230 561

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -866 624 -649 968

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -866 624 -649 968

Årets kassaflöde 340 440 977 797

Likvida medel vid årets början 2 556 013 1 578 216

Likvida medel vid årets slut 2 896 453 2 556 013

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)
Laddningspunkter	15 år	(t.o.m. år 2037)

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 (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) 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.

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

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

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

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

- Årsavgiften höjdes med 10% den 1 januari 2024.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 3 Nettoomsättning**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 529 660	2 529 660
Hyror parkering	357 420	354 720
Vattenavgifter	52 216	51 927
Övriga hyresintäkter	12 600	12 000
Kabel-TV avgifter	132 000	132 000
Övriga intäkter	13 171	1 819
Brutto	3 097 067	3 082 126
Övriga vakanser hyresförluster (p-platser)	-16 950	-13 200
Summa nettoomsättning	<u>3 080 117</u>	<u>3 068 926</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för varmvatten debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering)..

Årsavgiften för kabel-tv och bredband debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	228 378	216 676
Reparationer, löpande underhåll	329 567	227 085
Elavgifter	143 076	118 332
Uppvärmning	345 086	321 899
Vatten och avlopp	94 224	82 419
Renhållning	107 431	104 593
Försäkringar	38 685	34 775
Kabel-TV/Internet	139 488	139 505
Övriga fastighetskostnader	13 117	30 379
Fastighetsavgift/fastighetskatt	15 130	15 130
Summa driftskostnader	<u>1 454 182</u>	<u>1 290 793</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Hyra av lokal	2 870	0
Förbrukningsinventarier	2 454	45 916
Kontorsmaterial	219	0
Kommunikation	17 924	11 166
Porto	0	13
Revision	24 350	16 600
Föreningsmöten	2 410	9 079
Ekonomisk och administrativ förvaltning	70 600	69 660
Övriga förvaltningskostnader	35 142	11 911
Konsultarvoden	0	1 864
Övriga externa tjänster	28 426	29 923
Summa övriga externa kostnader	184 395	196 132

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	78 750	48 300
Sociala kostnader	22 129	12 070
Summa arvoden, personalkostnader	100 879	60 370

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	47 543	5 853
Övriga ränteintäkter	124	200
Summa finansiella intäkter	47 667	6 053

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	114 193 088	114 193 088
Inköp/Aktiveringar	83 300	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 276 388	114 193 088
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 768 664	-4 812 241
Årets avskrivningar	-961 976	-956 423
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 730 640	-5 768 664
Utgående planenligt värde	<u>107 545 748</u>	<u>108 424 424</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>134 905 013</u>	<u>135 783 689</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	89 513 000	89 513 000
Taxeringsvärde mark	23 600 000	23 600 000
	<hr/>	<hr/>
	113 113 000	113 113 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	111 600 000	111 600 000
Lokaler	1 513 000	1 513 000
	<hr/>	<hr/>
	113 113 000	113 113 000
Not 9 Andra långfristiga fordringar		
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Investeringsmoms	1 613 928	1 613 928
- Ackumulerat utbetalt	-922 244	-691 683
- Omklassificering kortfristig del	-230 561	-230 561
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>461 123</u>	<u>691 684</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	255	164
Skattefordringar	919	919
Övriga fordringar	254 656	280 969
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>255 830</u>	<u>282 052</u>

Not 11 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	10 079 880
Stadshypotek	4,00	2026-12-01	14 412 000
SEB	0,67	2024-09-28	13 770 750
Summa skulder till kreditinstitut			38 262 630
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			-13 770 750
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			23 625 256
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			33 929 510

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</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	<u>45 170 000</u>	<u>45 170 000</u>

Not 13 Övriga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Moms	14 389	12 128
Skulder till MBF	0	1 260
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>14 389</u>	<u>13 388</u>

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Anita Palmqvist
Ordförande

Lars Gunnar Söderkvist

Åsa Nikolaisen

Ruben Van Kersbergen

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

Ernst & Young

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

ANITA PALMQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID	2024-04-11 10:26:30 UTC
Namn returnerat från Svenskt BankID: ANITA PALMQVIST	Datum
Anita Palmqvist	
	Leveranskanal: E-post IP-adress: 81.230.209.145

RUBEN VAN KERSBERGEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID	2024-04-15 16:40:01 UTC
Namn returnerat från Svenskt BankID: RUBEN JOHANNES VAN KERSBERGEN	Datum
Ruben van Kersbergen	
	Leveranskanal: E-post IP-adress: 81.232.79.150

ÅSA NIKOLAISEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID	2024-04-16 18:26:27 UTC
Namn returnerat från Svenskt BankID: ÅSA NIKOLAISEN	Datum
Åsa Nikolaisen	
	Leveranskanal: E-post IP-adress: 81.230.209.68

LARS-GUNNAR SÖDERKVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID	2024-04-17 08:13:33 UTC
Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS GUNNAR SÖDERKVIST	Datum
Lars-Gunnar Söderkvist	
	Leveranskanal: E-post IP-adress: 81.230.209.147

HEIDI NESTLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID	2024-04-17 09:09:33 UTC
Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén	Datum
Heidi Nestlén	
	Leveranskanal: E-post IP-adress: 147.161.188.89

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 2023 (räkenskapsåret 2023-01-01 -2023-12-31).

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 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 att 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 revisionsred 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. Risker 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 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 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 av Bostadsrättsföreningen Genuan 1 för år 2023 (räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31) 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 tryggande 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
- 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 revisionsmed 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 räkenskaper. 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.

Karlskrona, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

HEIDI NESTLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-17 09:09:51 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Datum

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.89