

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF GENUAN 2

2024

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen GENUAN 2

Tid: Tisdagen den 6 maj 2025, kl. 18:00

Lokal: Viksängskyrkans samlingslokal

Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av stämмоordförande samt anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till föreningsstämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
9. Beslut om resultatdisposition
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och eventuellt revisorssuppleant.
14. Ev. val av valberedning.
15. Av styrelsen hänskjutna, eller av medlem i stadgeenlig ordning anmälda ärenden, som angivits i kallelsen.
16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Genuan 2
Org nr 769630-8258

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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 under 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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). 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 sedan ordinarie föreningsstämma 23 april 2024 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Tomas Lostin	Ordförande	2026
Leena Bryggman	Ledamot	2026
Jesper Jansson	Ledamot	2025
Mats Näätsaari	Ledamot	2025
Tomas Henriksson	Suppleant	2025
Gunilla Koorn	Suppleant	2025

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

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-05-22.

Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Sari Kotkansalo (sammankallande), Rosanna Semeraro och Fredrik Norelius.

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

Föreningsstämman reserverade 85 950 kronor i arvode till styrelsen vilken själv beslutar om fördelningen.

Under året har åtta (tre) bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare av fastigheten Genuan 2 i Västerås kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem till sju våningar med totalt 57 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 4 473 m². Föreningen disponerar över 62 parkeringsplatser varav 38 i garage. Fastigheten belastas av servitut avseende allmän gång- och cykelväg inklusive belysning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Försäkringen inkluderar även ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, städrum, fastighets- och barnvagns-/rullstolsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen deltar i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Brf Genuan 1 genom delägarförvaltning. Gemensamhetsanläggning omfattar garage, infart till garage med tillhörande tekniska anläggningar såsom port inklusive automatik, parkeringsplatser med motorvärmarruttag, gångtor, grönytor, belysningsarmaturer med tillhörande ledningar, träningsrum och övernattningsrum samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2017 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2017.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med LT Konsult AB om teknisk förvaltning och lokalvård.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning AB om ekonomisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har dörröppnare med tillhörande kodlås installerats för föreningens källardörrar.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	4 358 513	4 092 695	3 692 562	3 670 395
Resultat efter finansiella poster	kr	480 318	609 802	120 510	130 364
Soliditet	%	74	74	73	72
Likviditet	%	144	117	91	126
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	822	772	689	682
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	872	820		
Skuldsättning per kvm	kr	8 162	8 429	8 683	9 101
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	10 054	10 384	10 697	11 211
Energikostnad per kvm	kr	91	83	93	82
Räntekänslighet (grundavgift)	%	12,2	13,5	15,5	16,4
Räntekänslighet (total avgift)	%	11,5	12,7		
Sparande per kvm	kr	350	309	254	323
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	89,25	85,55		

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).

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	77 235 000	52 005 000	1 043 550	1 279 794	609 802
Reservering till yttre fond			537 000	-537 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-68 049	68 049	
Balansering av föregående års resultat				609 802	-609 802
Årets resultat					480 318
Belopp vid årets utgång	77 235 000	52 005 000	1 512 501	1 420 645	480 318

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 420 644
Årets resultat	480 318
	1 900 962

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	537 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-226 662
I ny räkning balanseras	1 590 624
	1 900 962

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	480 318
Dispositioner	-310 338
Årets resultat efter dispositioner	169 980

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 822 839
---	-----------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	4 358 513	4 092 695
Övriga rörelseintäkter		12 944	192 707
Summa rörelseintäkter		4 371 457	4 285 402
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 285 315	-1 306 235
Periodiskt underhåll	5	-226 662	-68 049
Övriga externa kostnader	6	-214 254	-211 888
Arvoden och personalkostnader	7	-83 743	-78 627
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 222 438	-1 205 731
Summa rörelsekostnader		-3 032 412	-2 870 530
Rörelseresultat		1 339 045	1 414 872
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	47 934	27 619
Räntekostnader		-906 661	-832 689
Summa finansiella poster		-858 727	-805 070
Resultat efter finansiella poster		480 318	609 802
Årets resultat		480 318	609 802
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		480 318	609 802
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		226 662	68 049
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-537 000	-537 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		169 980	140 851

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar	1,2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	175 034 524	176 037 492
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	23 220
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>175 034 524</u>	<u>176 060 712</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	11	534 602	801 903
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>534 602</u>	<u>801 903</u>
Summa anläggningstillgångar		175 569 126	176 862 615
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	62
Övriga fordringar	12	365 944	360 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89 576	52 158
Klientmedel i SHB		2 523 653	2 066 273
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 979 173</u>	<u>2 479 048</u>
Summa omsättningstillgångar		2 979 173	2 479 048
Summa tillgångar		178 548 299	179 341 663

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

129 240 000

129 240 000

Fond för yttre underhåll

1 512 501

1 043 550

Summa bundet eget kapital

130 752 501

130 283 550

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 420 645

1 279 793

Årets resultat

480 318

609 802

Summa fritt eget kapital

1 900 963

1 889 595

Summa eget kapital

132 653 464

132 173 145

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13, 14

29 258 250

29 458 250

Summa långfristiga skulder

29 258 250

29 458 250

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13, 14

15 712 500

16 987 500

Leverantörsskulder

274 935

154 033

Övriga skulder

15

17 334

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

631 816

568 735

Summa kortfristiga skulder

16 636 585

17 710 268

Summa eget kapital och skulder

178 548 299

179 341 663

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	1 339 046	1 414 871
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Amortering	1 222 438	1 205 731
Erhållen ränta	47 934	27 619
Erlagd ränta	-906 661	-832 689
	1 702 757	1 815 532
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-42 745	39 213
Ökning/minskning leverantörsskulder	120 902	-73 776
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	80 415	463
	1 861 329	1 781 432
Investeringsverksamheten		
Återbetalning investeringsmoms	267 301	267 301
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-196 250	-129 580
	71 051	137 721
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-1 475 000	-1 400 000
	-1 475 000	-1 400 000
Årets kassaflöde	457 380	519 153
Likvida medel vid årets början	2 066 273	1 547 119
Likvida medel vid årets slut	2 523 653	2 066 272

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.

En ny avskrivningsplan avseende fastighetens byggnad har upprättats med hänsyn till att investeringsmoms för garage har brutits ut.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2137)
Gymtrustning	5 år	(t.o.m. år 2023)
Ladboxar	10 år	(t.o.m. år 2032)
Dörröppnare	10 år	(t.o.m. år 2033)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

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

Årsavgift

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

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

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

Räntekänslighet

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 sparat 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 sparat ska kunna bibehållas).

Sparande

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

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

I och med budgetarbetet har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter 2025.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 3 Nettoomsättning**

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 676 500	3 452 064
Hyror parkering	444 627	436 827
Vattenavgifter	74 332	63 479
Elavgifter	11 174	1 157
Övriga hyresintäkter	1 400	3 400
Kabel-TV avgifter	150 480	150 480
Brutto	4 358 513	4 107 407
Hyresförluster vakanser parkering	0	-14 712
Summa nettoomsättning	<u>4 358 513</u>	<u>4 092 695</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, bredband, telefoni, annat debiteras per lägenhet.

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

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Fastighetsskötsel	161 535	182 943
Reparationer, löpande underhåll	272 848	315 001
Elavgifter	181 488	190 348
Uppvärmning	214 032	175 024
Vatten och avlopp	108 450	90 857
Renhållning	87 742	93 492
Försäkringar	44 711	40 848
Avgift till gemensamhetsanläggning	25 304	0
Kabel-TV / Internet	153 599	156 529
Övriga fastighetskostnader	18 205	43 793
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	17 400	17 400
Summa driftskostnader	<u>1 285 314</u>	<u>1 306 235</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Stamspolning	0	68 049
OVK + rengöring ventilation	76 319	0
Armatyrbyte trapphus	150 343	0
Summa periodiskt underhåll	<u>226 662</u>	<u>68 049</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Hyra av lokal	9 930	19 630
Kommunikation	21 937	13 264
Indrivning	5 721	0
Revision	28 750	24 350
Föreningsmöten	7 625	7 214
Ekonomisk och administrativ förvaltning	76 630	73 585
Övriga förvaltningskostnader	34 968	22 482
Konsultarvoden	0	9 664
Övriga externa tjänster	28 693	34 266
Övriga externa kostnader	0	7 434
Summa övriga externa kostnader	<u>214 254</u>	<u>211 889</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	63 520	63 950
Arvode övrigt	5 000	0
Sociala kostnader	15 223	14 677
Summa arvoden, personalkostnader	<u>83 743</u>	<u>78 627</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	46 406	26 899
Övriga ränteintäkter	1 528	720
Summa finansiella intäkter	<u>47 934</u>	<u>27 619</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	142 012 470	141 906 110
Inköp/Aktiveringar	219 470	106 360
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 231 940	142 012 470
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 463 159	-6 262 668
Årets avskrivningar	-1 222 438	-1 200 491
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 685 597	-7 463 159
Utgående planenligt värde	<u>133 546 343</u>	<u>134 549 311</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	41 488 181	41 488 181
Utgående planenligt värde	41 488 181	41 488 181
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>175 034 524</u>	<u>176 037 492</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	109 740 000	109 740 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
	138 740 000	138 740 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	137 000 000	137 000 000
Lokaler	1 740 000	1 740 000
	138 740 000	138 740 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	23 220	0
- Inköp	196 250	23 220
- Omklassificeringar m m	-219 470	0
Utgående anskaffningsvärden	0	23 220
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>23 220</u>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Investeringsmoms	2 405 709	2 405 709
Ackumulerat utbetalat	-1 603 806	-1 336 505
- Omklassificering kortfristig del	<u>-267 301</u>	<u>-267 301</u>
Redovisat värde	<u>534 602</u>	<u>801 903</u>

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	67 078	49 675
Skattefordringar	618	16 688
Fordran investeringsmoms	267 301	267 301
Fordran andelshavare	<u>30 947</u>	<u>26 891</u>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>365 944</u>	<u>360 555</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	2,88	2029-08-24	7 950 000
Swedbank Hypotek	0,84	2027-08-25	8 310 000
Swedbank Hypotek	0,96	2026-08-24	5 375 000
Swedbank Hypotek	1,93	2028-02-25	8 773 250
Swedbank Hypotek	3,51	2025-05-25	7 000 000
Swedbank Hypotek	3,011	2025-02-28	7 562 500
Summa skulder till kreditinstitut			44 970 750
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-1 150 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-14 562 500
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			29 258 250
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			39 220 750

Not 14 Ställda säkerheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	56 560 000	56 560 000
Summa ställda säkerheter	56 560 000	56 560 000

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Moms	17 334	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>17 334</u>	<u>0</u>

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Tomas Lostin
Ordförande

Leena Bryggman

Jesper Jansson

Mats Näätsaari

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

Ernst & Young

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

TOMAS LOSTIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-03 08:34:28 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: TOMAS ERIK LOSTIN

Tomas Lostin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.231.60.183

LEENA VUENTO BRYGGMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-03 12:52:18 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Leena Maarit Vuento
Bryggman

Leena Vuento Bryggman

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.230.221.12

MATS NÄÄTSAARI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-08 11:21:28 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS NÄÄTSAARI

Mats NäätSaari

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.79.172.79

JESPER JANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-08 07:15:26 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JESPER JANSSON

Jesper Jansson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.233.230.149

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-09 08:33:56 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.111

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Genuan 2, org.nr 769630-8258

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Genuan 2 för år 2024 (räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31).

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 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 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 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 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 BRF Genuan 2 för år 2024

(räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31) 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 trygghande 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 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.

Karlskrona, den dag som framkommer av elektronisk signering

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

HEIDI NESTLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-09 08:34:27 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.111